

Protokół nr 1/2017 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 26 stycznia 2017 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 26.01.2017 r. o godzinie 19:05 a zakończono o godzinie 20.40.

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło siedemnastu z siedemnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węławska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Piętaszewski Jan, Skłodowska Ewa, Snopiński Marek, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna. Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

- *Gaca - Richter Zbigniew (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),*
- *Dolota Dorota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),*
- *Benesz Edyta (Specjalista ds. organizacyjno – prawnych i Pełnomocnik Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),*
- *Szewczyk Grażyna (Zastępca Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),*
- *mecenas Stanisław Kruszyński,*
- *Lustrator Wojciechowski Andrzej.*

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 11/2016 z posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. Omówienie protokołu z lustracji oraz listu polustracyjnego z zespołem lustratorów. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2015 – 31.12. 2015 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2015 – 31.12.2015.
5. Informacja Zarządu w sprawie inwestycji „Lazurowe Ogrody” .
6. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
7. Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.
8. Zamknięcie obrad.

W dniu 26 stycznia 2017 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 nie zostały zgłoszone żadne uwagi.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż członkowie RN dostali na płytce CD protokół z lustracji, list polustracyjny w formie papierowej oraz korespondencję Zarządu Spółdzielni ze Związkiem Rewizyjnym.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w materiałach nie było jednego pisma Zarządu do Związku Rewizyjnego (jest odpowiedź Związku Rewizyjnego, ale nie ma drugiego pisma Zarządu, w którym zadano pytanie do Związku Rewizyjnego)
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: kto jest za przyjęciem porządku obrad proponowanym przez Prezydium RN. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **16** członków RN (Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Piętaszewski Jan, Skłodowska Ewa, Snopiński Marek, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna).
 - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 - ✚ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu nr 11/2016 z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Do protokołu nr 11/2016 nie zgłoszono żadnych uwag.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: kto jest za przyjęciem protokołu nr 11/2016 Rady Nadzorczej. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **15** członków RN (Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Piętaszewski Jan, Skłodowska Ewa, Snopiński Marek, Binek Tomasz,).
 - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 - ✚ wstrzymało się od głosowania **1** członków RN (Fraszczyk Joanna)

Ad pkt 4) Omówienie protokołu z lustracji oraz listu polustracyjnego z zespołem lustratorów. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2015 – 31.12. 2015 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2015 – 31.12.2015.

O godzinie 19: 12 przyszedł Runowski Jan Piotr

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż czytając pierwszą stronę i początek drugiej strony protokołu z lustracji ma wrażenie, że to jest bez sensu. Dodała, iż na wspomnianych stronach jest napisane, że żaden członek RN nie zadawał pytań lustratorom, nie chciał, żeby było spotkanie z lustratorami, że RN nie chciała brać udziału w lustracji.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż Rada Nadzorcza omawiała pytania członków RN i zostały one wysłane do Związku Rewizyjnego
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Czyżewski Jerzy jako przedstawiciel RN spotkał się z lustratorami i powiedział, im, że RN nie chce spotkania, ani nie ma żadnych pytań. Zadała pytanie: na jakiej podstawie Przewodniczący RN przekazał takie informacje lustratorom?
- Przewodniczący RN stwierdził, iż na posiedzeniu RN była omawiana sprawa rozpoczęcia lustracji i były omawiane pytania RN, z którymi Zarząd w imieniu RN miał wystąpić do Związku Rewizyjnego. Zarząd wystąpił do Związku Rewizyjnego i otrzymano odpowiedź.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w protokole z RN jest zapis, że Przewodniczący RN stwierdził, iż pisemny sposób zadawania pytań do lustratorów jest najbardziej odpowiedni. Mówczyni stwierdził, iż nie znalazła w protokole z lustracji odpowiedzi na pytania, które złożyła pisemnie.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż zapis, że Rada Nadzorcza nie chciała uczestniczyć w lustracji podważa rzetelność przeprowadzonej lustracji.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż pytania, które padły na posiedzeniu RN zostały zadane w piśmie Zarządu do Związku Rewizyjnego.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jeżeli są pytania w ramach lustracji w kwestiach spornych i nie zostaje to przedstawione lustratorom, tylko wysyła się do Związku

Rewizyjnego to chyba nie taka kolejność. Jeżeli te pytania byłyby poddane analizie przez lustratorów, to byłyby wnioski, postulaty do podjęcia pewnych działań, a tak to jest tylko opinia Związku Rewizyjnego i jak to będzie poddane pod głosowanie na WZ? A wiadomo, że Zarząd prowadził złe rozliczenie jeżeli chodzi o inwestycję. Nie może być tak, że członkowie RN chcą spotkania z lustratorami, zadają pytania, które nie zostają przekazane lustratorom i lustratorzy piszą w protokole, że członkowie RN nie mieli żadnych pytań.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż pismo z pytaniami, nie zostało podpisane przez RN, tylko przez członka Rady Nadzorczej Krawczyk Mariannę.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, że nie było żadnej uchwały RN, że Rada Nadzorcza nie chce się spotkać z lustratorami.
- Owsianko Marek stwierdził, iż nie jest napisane w protokole, że Przewodniczy RN stwierdził, że Rada Nadzorcza nie chce się spotkać.
- Prezes stwierdził, iż z upoważnienia RN Zarząd Spółdzielni podpisał umowę ze Związkiem Rewizyjnym, a nie z osobą fizyczną na przeprowadzenie lustracji. Pytania kierowane są do Związku Rewizyjnego, który zgodnie z zawartą umową zleca, albo nie zleca lustratorom przeprowadzenie czynności wykraczających poza umowę. Pytania powinny dotyczyć zakresu lustracji. Dodał, iż istotne pytania zostały skierowane do Związku Rewizyjnego i otrzymana odpowiedź, nie była dla Spółdzielni do końca jasna, to poproszono Związek o uzupełnienie opinii. Mówca stwierdził, iż lustratorzy pracowali w Spółdzielni od 14 listopada do 9 grudnia i jeżeli ktoś z członków RN przyszedłby do lustratorów, to zapewne zostałyby przyjęte.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż zostały przez członków RN przekazane pytania i wysłane przez Zarząd do Związku Rewizyjnego pytania są w innej formie. W takiej formie jak zostały wysłane pytania do Związku Rewizyjnego przez Zarząd, to powinny być już dawno wysłane, gdyż Rada Nadzorcza wiele razy podejmowała te tematy. Dodała, iż członkowie RN zadali pytanie: dlaczego członkowie Spółdzielni zamieszkali w budynkach Sternicza 96, 98, 100 nie płacą podatku od nieruchomości, ani nie ponoszą kosztów użytkowania wieczystego gruntów. Zaznaczyła, iż Związek Rewizyjny wyjaśnia jak to powinno być według prawa, co jest właściwe, ale chodziło o to, żeby lustracja zbadała dlaczego nie płacą, co się dzieje w Spółdzielni, że przepisy prawne nie są respektowane. W protokole z lustracji nie ma tego, że w Spółdzielni

działo się źle, bo nowi członkowie nie płacili. Czy Spółdzielnia działa prawidłowo, czy nie? To zostało to sprytnie ominięte.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż Przewodniczy RN wysłał członkom RN emaila, że w związku z rozpoczęciem lustracji prosi o przesyłanie pytań. Stwierdziła, iż pytania zostały przesłane. Jeżeli chodzi o eksploatację związaną z nową inwestycją to wiadomo, że ludzie płacą, tylko tego nigdzie nie ma. Jest 18 budynków, ale jeżeli chodzi o rozliczenia, wpływy dotyczy to tylko 15 budynków. Rada Nadzorcza podejmowała uchwałę w sprawie opłat w nieruchomości Sternicza 96, 98, 100 i jest pozycja zarządzanie nieruchomością 1, 38 zł plus księgowość i administracja 0, 56 zł i pozostałe koszty obsługi 0, 33 zł, co daje razem 2, 27/m². Ludzie płacą te pieniądze, tylko gdzie one są, bo nie ma ich w bilansie, są oni członkami i powinni być rozliczani tak jak członkowie w starych zasobach. Zadała pytanie lustratorowi: jak zamierza to rozwiązać?
- Benesz Edyta stwierdziła, iż nie ma żadnych wątpliwości co do tego, że nowe inwestycje muszą partycypować w utrzymaniu majątku wspólnego i wynika to wprost z przepisów prawnych art 26 ust. 2 ustawy, czyli partycypowanie w kosztach ma miejsce dopiero wówczas, kiedy powstanie wspólnota. Jeżeli w określonym budynku, lub budynkach została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. Właściciele lokali zobowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonej nieruchomości lub części osiedla. Na dzień 31 grudnia 2015 roku było wyodrębnionych połowa lokali, więc ciężko mówić o tym, że powstała wspólnota.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jej chodzi właśnie o to, że nie powstała wspólnota, więc jest to Spółdzielnia i członkowie mają prawa i obowiązki.
- Benesz Edyta zadała pytanie: na jakiej podstawie mają być pobierane opłaty od osób w nowej inwestycji?
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż opłaty mają być pobierane, dlatego, że to są członkowie Spółdzielni.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż nie ma czegoś takiego w Spółdzielni jak pobierane opłat od członków Spółdzielni, tylko płaci się opłaty od powierzchni lokalu.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż Zarząd w piśmie do Związku Rewizyjnego w pytaniu użył sformułowania, w związku z wyodrębnieniem ostatniego lokalu”. Dodała, iż nie jest wyodrębniony ostatni lokal.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż zakłada się, że wszystkie lokale zostaną wyodrębnione.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w piśmie napisano „w związku z wyodrębnieniem”, a nie „jak jest w sytuacji kiedy ostatni lokal zostanie wyodrębniony”.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż Związek Rewizyjny napisał, że w sytuacji, gdy w budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali ma zastosowanie art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w związku z tym, że nie jest to wspólnota, to mieszkańcy Sternicza 96, 98, 100 powinni być traktowani jak pozostali członkowie.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż już rok temu rozmawiano na ten temat. Zadała pytanie lustratorowi: proszę wyjaśnić jak zostanie ta kwestia rozwiązana, w związku z tym, że we wnioskach z lustracji nie ma informacji, że Spółdzielnia nie pobierała takich opłat, gdzie są wyszczególnione opłaty, które są płacone przez tych ludzi, bo nie są one przychodem dla Spółdzielni?
- Lustrator Andrzej Wojciechowski stwierdził, że wraz z drugim lustratorem przeprowadzał lustrację w oparciu o podpisaną przez Zarząd umowę o czynności lustracyjne. Lustracja była przeprowadzana za rok 2015. Mówca stwierdził, iż z protokołu i listu polustracyjnego nie wynika, żeby tematy, które są teraz poruszane były kontrolowane. W każdej Spółdzielni działają organy samorządowe, gdzie jednym z nich jest Rada Nadzorcza, która ustala zasady rozliczania kosztów Spółdzielni. Różnego rodzaju odczucia indywidualne członków RN są jedynie ich indywidualnymi odczuciami, które są brane pod uwagę, bądź nie są brane pod uwagę przez organ jakim jest Rada Nadzorcza. Użytkownicy lokali powinni partycypować w kosztach utrzymania danych nieruchomości na podobnych zasadach. Generalnie tam gdzie jest odrębna własność, to użytkownicy lokali pokrywają we własnym zakresie opłaty (m.in. podatek od nieruchomości). Spółdzielnia ponosi niższe koszty podatku od nieruchomości, które ciążą na użytkowniku lokalu. Jest jeszcze taka możliwość (ale wynika to z wewnętrznych uregulowań), że Spółdzielnia traktuje wszystkich tak samo, ale dokonuje użytkownikom zwrotu, tego co powinni zapłacić. To od wewnętrznych

uregulowań zależy jak ponoszone koszty są rozliczane, czy na ilość m², czy na ilość osób, czy na lokale. Lustrator stwierdził, że zrozumiał, że niektórzy członkowie RN złożyli pisemnie pytania do lustratorów, ale lustratorzy nie otrzymali tych pytań. Stwierdził, iż jeżeli chodzi o jakąś kontrolę to powinno być stanowisko Rady Nadzorczej jako organu, a nie poszczególnych członków RN. Rada Nadzorcza powinna wyznaczyć konkretne osoby do reprezentowania RN.

- Skłodowska Ewa zadała pytanie lustratorowi: proszę powiedzieć, kogo RN wyznaczyła do reprezentowania?
- Lustrator stwierdził, iż nie mówi konkretnie o tej sytuacji, ale ogólnie.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w protokole w jednym miejscu jest napisane, że jest 15 budynków, w innym, że jest 18, a nawet 21 budynków.
- Lustrator stwierdził, iż wszystko zależy w jakim kontekście było to pisane i np. Sternicza 96, 98, 100 to są trzy budynki i jedna nieruchomość.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: a skąd jest 21 budynków?
- Lustrator stwierdził, iż nie może odpowiedzieć na to pytanie, gdyż inwestycją zajmował się drugi lustrator.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż lustratorzy nie dostali pytań, ale Rada Nadzorcza wiedziała o nich i nikt nie protestował i zostały złożone na dziennik korespondencyjny w Spółdzielni. Zadała pytanie: co w takiej sytuacji, bo nie zostało zbadane, czy w okresie lustracji działa to właściwie? Odpowiedzi ze Związku Rewizyjnego są odpowiedziami na zadane pytania w celach wyjaśnień, ale nie dotyczą działań Spółdzielni i nie dają odpowiedzi, czy Spółdzielnia działa poprawnie. W jaki sposób teraz zostanie ta sprawa rozwiązana?
- Lustrator stwierdził, iż organ Rady Nadzorczej w formie uchwały powinien podjąć decyzję w tej sprawie i lustratorzy mogą odpowiedzieć na te pytanie, jeżeli będzie wola Rady Nadzorczej, a nie kilku członków RN
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w ustawie jest napisane, że Rada Nadzorcza ma prawo uczestniczyć w lustracji. Mówczyni dodała, iż Rada Nadzorcza to wszyscy członkowie RN, a nie ona, czy Przewodniczący RN.

- Lustrator stwierdził, iż Rada Nadzorcza jako organ powinna skierować pytania do Związku Rewizyjnego, który przekazał by im te pytania.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż Zarząd wysłał do Związku Rewizyjnego pytania członków Rady Nadzorczej w innej formie.
- Lustrator stwierdził, iż nie wie jak wyglądały pytania członków RN, jak wyglądały pytania wysłane przez Zarząd i jaka była odpowiedź Związku Rewizyjnego.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: dlaczego członkowie Spółdzielni nie płacą takich samych opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, za podatki od nieruchomości, za użytkowanie placów zabaw itp. Jest tak, że 1300 członków płaci za wszystko, a 111 członków nie płaci podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.
- Lustrator stwierdził, iż nie może odpowiedzieć na te pytanie. Dodał, iż lustracja nie bada wszystkiego.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, że w załączniku do protokołu z lustracji są wypisane uchwały dotyczące opłat za użytkowanie lokalu i w tym załączniku jest, że Spółdzielnia ma 15 budynków. Dlaczego lustracja zajmuje się 15 budynkami, a nie wszystkimi budynkami Spółdzielni?
- Lustrator stwierdził, iż Pani Krawczyk została wybrana na członka RN przez określoną grupę członków, a nie przez 100% członków. Lustracja także dotyczyła określonych dokumentów, które akurat dotyczyły starych zasobów. Lustracja nie bada wszystkich dokumentów.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: to kto ma udzielić wyjaśnień na temat złożonych pytań?
- Snopiński Marek stwierdził, że jeżeli były złożone pytania, to akurat powinno się zbadać określone dokumenty, dające odpowiedź na te pytania.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: skąd jest 21 budynków mieszkalnych?
- Prezes stwierdził, że pewnie chodziło o 18 budynków i 3 pawilony.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w protokole jest zapis, że chodzi o 21 budynków mieszkalnych.
- Prezes stwierdził, że zapewne jest to oczywista pomyłka.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, że jest zapis: sposób przeprowadzenia i udokumentowanie wyborów nie budzi uwag i powołuje się na par. 48 Statutu, gdzie par.48 ust. 3 mówi, że wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wskazanych przez Rady Budynków oraz przez członków. Zadała pytanie, czy budynki Sternicza 96, 98, 100 mają Rady Budynków? Dodała, że głosowanie ma być na kartach i głosujący ma jeden głos, a było 18 głosowań. Dodała, iż dla niej jest dziwne, jeżeli pisze się w protokole, że wybór członków do RN nie budzi żadnych zastrzeżeń.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż pisze się, że WZ nie ma prawa uchylać uchwały RN. Dodała, iż przy poprzedniej lustracji, kiedy WZ uchyliło uchwałę RN, która należała do kompetencji WZ lustratorzy zdziwili się, że uchwała jest dalej w obrocie prawnym, a teraz się pisze, że WZ nie może uchylić uchwały RN. Zaznaczyła, że w dalszym ciągu RN podejmuje uchwały należące do kompetencji WZ.
- Lustrator stwierdził, iż organ, który podjął uchwałę może dokonać reasumpcji uchwały w oparciu o sugestie innego organu np. WZ. Na ten temat wypowiedział się Sąd Najwyższy.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż napisano w protokole, że Sąd Administracyjny.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, że jeżeli RN podejmuje uchwałę w sprawie, która nie należy do jej kompetencji, to w procedurze wewnątrzspółdzielczej WZ ma prawo uchylić taką uchwałę.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: jaki status prawny mają lokale w nowej inwestycji z którymi nie podpisano aktu notarialnego przeniesienia własności?
- Benesz Edyta stwierdziła, iż lokale te są własnością Spółdzielni. Nie jest ustanowiona odrębna własność, gdyż akt notarialny to umowa przeniesienia własności. Jeżeli nie ma aktu notarialnego to lokal jest majątkiem Spółdzielni.
- Prezes stwierdził, iż w takim wypadku ktoś pokrył koszty budowy, ale nie jest jeszcze właścicielem mieszkania.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż na stronie 71 protokołu jest rozliczenie realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody” i jest tam napisane, że wartość gruntu wynosi 500 000, 00 zł i nie ma żadnej uwagi do tego. Dodała, że wartość 500 000, 00 była dla członków, a dla nie członków była inna i dlatego tego nie ma w protokole?

- Lustrator stwierdził, iż zasady rozliczenia inwestycji ustala Walne Zgromadzenie, zapewne po wcześniejszej konsultacji z RN.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż na stronie 62 protokołu jest napisane, działalność inwestycyjną Spółdzielni w badanym okresie normowały następujące uregulowania wewnętrzne: regulamin realizacji i rozliczania inwestycji przyjęty uchwałą WZ nr 10/2015. Dodała, iż Regulamin, który regulował tę inwestycję przyjęty był uchwałą Nr 9/2010 WZ.
- Lustrator stwierdził, że jeżeli chodzi o wartość gruntu, czyli 500 000, 00 to jest koszt członkowski.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż wie, że 500 000, 00 to koszt dla członków, a chodzi o koszt nie dla członków.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż było 4 mln zysku z inwestycji, dlatego, że w umowie deweloperskiej nie członkowie zapłacili więcej za grunt. Dodała, iż na stronie 71 jest rozliczenie wybudowania po kosztach członkowskich.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, że było liczone 5 200 m² działki, a było rozliczone z 4 800 m².
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż na stronie jest napisane, że to jest rozliczenie kosztów realizacji inwestycji, ale nie jest napisane, że dotyczy to kosztów dla członków.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: czy jak napisze o zwrot nadpłaconych kosztów, to czy Spółdzielnia mi zwróci?
- Przewodniczący RN zadał pytanie: jakich nadpłaconych kosztów?
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż płaciła podatek i wieczyste użytkowanie, gdzie powinno to płacić 111 osób więcej z m².
- Przewodniczący RN stwierdził, że Pani Krawczyk może złożyć pismo do dowolnych instytucji, ma w tej kwestii pełną swobodę.
- Prezes stwierdził, że jeżeli znajdzie się przepis, umożliwiający zwrot pieniędzy, to oczywiście zwróci się pieniądze Pani Krawczyk. Dodał, że żeby Rada Nadzorcza podjęła odpowiednią uchwałę, to być może by było to inaczej rozliczane.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż są dwa fundusze płac w naszej Spółdzielni, bo jedni pracują dla nowej inwestycji i są za to wynagradzani. Zadała pytanie, gdzie znajduje się ich wynagrodzenie? Dodała, że nie może być dwóch funduszy płac. Stwierdziła, iż wpływy za pracę pracowników na rzecz nowego budynku powinny stanowić przychód dla Spółdzielni. Mówczyni zaznaczyła, że Związek Rewizyjny stwierdził, iż budynek Sternicza 96, 98, 100 powinien być rozliczany jak wszyscy członkowie.
- Snopiński Marek zadał pytanie: jak można teraz załatwić sprawę i otrzymać odpowiedzi na pytania?
- Lustrator stwierdził, że Rada Nadzorcza jako organ powinna podjąć decyzję i napisać pismo do Związku Rewizyjnego, że w trakcie lustracji nie zbadano pewnej kwestii.
- Prezes zaznaczył, że pytania te były badane przez Ministerstwo Infrastruktury przez dwa lata i jeżeli chce się znowu poświęcać na to czas, to proszę bardzo.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż nie takimi pytaniami zajmowało się Ministerstwo Infrastruktury.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: dlaczego nie pobierano od członków z nowej inwestycji podatku na części wspólne gruntu ?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż podatek i wieczyste użytkowanie były pobierane od nowych członków i było to odpisywane w koszty.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż Pani Dolota mówiła na RN, że nie może podpisać umowy dopóki nie będzie wspólnoty.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż tak dokładnie mówiła, ale to nie ma nic wspólnego z podatkiem od nieruchomości i wieczystego użytkowania. Zaznaczyła, iż członkowie ze Sterniczej 96, 98, 100 są tak samo rozliczani jak inni członkowie.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie **przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2015 – 31.12.2015 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2015 – 31.12.2015**

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 1/2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie podjęta na posiedzeniu w dniu 26 stycznia 2017 roku w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2015 – 31.12.2015 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2015 – 31.12.2015

Na podstawie § 49 pkt 7) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Rada Nadzorcza przyjmuje do wiadomości wnioski polustracyjne z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. zawarte w liście polustracyjnym, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały oraz przekazuje Walnemu Zgromadzeniu celem rozpatrzenia.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 14 (Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna)

Przeciwko głosowało: 0

Wstrzymało się od głosowania: 3 (Piętaszewski Jan, Skłodowska Ewa, Krawczyk Marianna)

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie widzi sensu, żeby przyjmować do wiadomości wniosek dotyczący dokonania zmiany w Statucie.
- Lustrator stwierdził, iż inwestycja powstała dzięki podjętej decyzji przez RN. Zaznaczył, iż dzięki temu członkowie płacą mniej za mieszkania. Są pawilony handlowe, które także przynoszą zyski.

O godz. 20:05 Lustrator opuścił salę posiedzenia.

Ad pkt 5) Informacja Zarządu w sprawie inwestycji „Lazurowe Ogrody” .

- Prezes stwierdził, iż inwestycja przebiega zgodnie z harmonogramem,. Umowy są ciągle podpisywane i na dzień 25 stycznia jest podpisanych 157 umów, przygotowywanych do podpisania jest 28. Wolnych lokali jest 33. Wpływy z dwóch pierwszych transz wpłacone przez osoby zainteresowane budową całkowicie pokrywają wydatki i są odłożone na lokatach środki finansowe na zabezpieczenie następnych etapów robót. W tej chwili trwa fundamentowanie ścian garażu nr 1, rozpoczyna się fundamentowanie stropu. Na przełomie marca będzie się rozpoczynać wykopy pod budynki B2, B3 i B4. Zainteresowanie lokali cały czas rośnie i nie widać żadnych zagrożeń dla inwestycji
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: czy teraz będzie Spółdzielnia na targach?
- Prezes stwierdził, że Spółdzielnia będzie na targach w kwietniu .
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż słyszała, że w inwestycji „Lazurowy Zakątek” w niskim budynku nie jest podpisana jedna umowa. Dodała, iż w budynku widać, że we wszystkich mieszkaniach mieszkają ludzie.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż jeżeli lokal został wydany, to nie oznacza, że umowa została podpisana.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: to jak ta osoba płaci koszty ?
- Benesz Edyta stwierdziła, iż koszty użytkowania mieszkania ponosi się od dnia wydania mieszkania.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w ustawie jest zapis, że jest 3 miesięczny termin na podpisane umowy przeniesienia własności. Dodała, że jeżeli osoba nie chce podpisać , to może trzeba wypowiedzieć umowę wstępną i sprzedać innej osobie.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż obowiązek przeniesienia własności jest bardziej po stronie Spółdzielni, niż po stronie członka. Dodała, iż ze względu na sytuację, która ma miejsce teraz, zabezpieczono się i w umowach „Lazurowe Ogrody” jest zapis, że

jeżeli dwukrotnie będzie się wzywać osobę do podpisania umowy przeniesienia własności to wtedy umowa zostanie rozwiązana.

- Krawczyk Marianna zadała pytanie: a to nie jest tak, że specjalnie nie podpisuje się umowy o przeniesienie odrębnej własności, żeby nie powstała wspólnota?
- Benesz Edyta stwierdziła, iż był już umówiony notariusz na podpisanie ostatniego aktu na przeniesienie własności lokalu i został odwołany. Zaznaczyła, iż Spółdzielnia nie zmusi do podpisania aktu notarialnego. W księdze wieczystej widać, że nie wszystkie lokale mają odrębną własność.
- Fraszczyk Joanna zadała pytanie: jaki ktoś ma w tym interes, że nie chce przystąpić do podpisania aktu?
- Benesz Edyta stwierdziła, iż nie ma żadnego interesu, gdyż to jest bez znaczenia dla tej osoby. Można powiedzieć tylko, że osoba musi ponieść koszty aktu notarialnego.

Ad pkt 6) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż w korespondencji RN są tylko pisma, które otrzymali wszyscy członkowie RN, czyli pisma Zarządu do Związku Rewizyjnego i odpowiedzi Związku Rewizyjnego.

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

- Prezes stwierdził, iż planuje się 16 lutego RN, więc trzeba wcześniej zwołać komisję RN.
- Prezes poinformował, że w sekretariacie można zapoznać się z kwartalnymi raportami z inwestycji.
- Węclawska Teresa stwierdziła, że sporo osób zadało jej pytanie dotyczące osłon wzdłuż Lazurkowej. W tej chwili są one wykonane do wysokości Lazurkowej 4. Zadała pytanie: czy będzie jakieś wystąpienie Spółdzielni w sprawie ustawienia osłon zagiętych, gdyż jest to bardzo ważna sprawa dla mieszkańców osiedla, przede

wszystkim, że jest planowana dalsza rozbudowa i będzie to potężny punkt komunikacyjny. Trzy budynki (L4, L6, L12) są bezpośrednio narażone na kurz, szum.

- Węclawska Teresa stwierdziła, że plotki też głoszą, że w związku z niesubordynacją chce się ukarać Bemowo i zrezygnowano z osłon. Zaznaczyła, że bardzo prosi o wystosowane przez Spółdzielnię pismo do Urzędu w sprawie osłon.
- Węclawska Teresa stwierdziła, że na parkingu na Lazurowej 6 nie da się dojść do dalszych stanowisk jak jest temperatura poniżej zera, gdyż nie jest tam odśnieżone, nie posypane. Zaznaczyła, że ludzie zgłaszają jej problem, że nie mogą dojść do własnych samochodów. Mówczyni stwierdziła, iż podobnie jest w sytuacji kiedy to pada deszcz, gdyż mając miejsce 114 to musi dojść do samochodu w kaloszach, a później zmienić na inne buty, gdyż woda stoi do wysokości kostek. Trzeba posypywać powierzchnię parkingu, gdyż jak coś się komuś stanie, to zapłacą za to wszyscy członkowie. Poinformowała, iż sprawdzała to i ubezpieczenie zawarte przez Spółdzielnię nie zabezpiecza praw ludzi parkujących na parkingu. Ludzie parkujący na parkingu Lazurowa 6 płacą o wiele więcej, niż inni parkujący na tym osiedlu i chyba z tego powodu coś im się należy. Stwierdziła, iż ludzie mówią, że parking na Lazurowej 6 nie jest monitorowany, a obraz na ekranie monitora jest z parkingu na Sterniczej.
- Prezes stwierdził, że na parkingu na Sterniczej nie ma ochrony fizycznej i dlatego ten parking jest monitorowany.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż osoba siedząca w budce nic nie widzi z niej i wszystkie samochody stojące obok budki w ogóle są niewidoczne przez osobę pilnującą.
- Prezes stwierdził, iż w najbliższym czasie zostanie zmieniony system ochrony parkingu na Lazurowej i będzie on cały czas monitorowany.
- Węclawska Teresa poprosiła, żeby w tej kwestii napisać jej pismo. Dodała, że jak jej zniszczono samochód i chciała nagranie z monitoringu, to dowiedziała się, że parking nie był nigdy monitorowany.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, że Spółdzielnia dzierżawi grunt od obcych osób i jest parking na Sterniczej i ludzie płacą tam po 20 zł,
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż na parkingu Lazurowa 6 płaci się po 70 zł.

- Prezes stwierdził, iż został zabrany parking w związku z inwestycją i ludzie zostali przeniesieni na parking (gdzie ziemia jest właśnie wynajmowana) i trzeba było im to jakoś zrekompensować i dlatego część kosztów jest wliczana w inwestycję i mówiono już o tym.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż chciałaby w sprawie parkingu otrzymać pismo od Zarządu, żeby mogła pokazać ludziom a nie opowiadać.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż Rada Budynku powinna napisać pismo w tej sprawie do Zarządu.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż Rada Budynku składa się z osób, którzy nie parkują, więc nie są zainteresowani tym problemem.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż dowiedziała się, że mieszkańcy złożyli w ramach budżetu partycypacyjnego projekt w sprawie obsadzenia drzewami ulicy Lazurowej wzdłuż parkingu i wokół parkingu Lazurowej 6. Zaznaczyła, iż od razu mówi, że się nie zgadza na to. Dodała, iż chyba nawet przepisy na to nie pozwalają, gdyż chyba wokół dróg nie można sadzić drzew.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż można sadzić drzewa, tylko w odpowiedniej odległości.
- Skłodowska Ewa poprosiła, żeby Pani Benesz powiedziała o sprawie płacenia podatku przez osoby mające odrębną własność, gdyż zmieniły się przepisy.
- Węclawska Teresa w imieniu swoim i innych mieszkańców podziękowała za zrobiony chodnik.
- Prezes stwierdził, iż w najbliższym czasie nastąpią zmiany organizacyjne w zarządzaniu parkingiem Lazurowa 6 i będzie obniżenie opłat za wynajem miejsca postojowego. Poinformował, że w najbliższym czasie użytkownicy parkingu zostaną o tym poinformowani.
- Krawczyk Marianna podziękowała, że zaczęto wycinać drzewa, przecinać gałęzie, w związku z tym, że od Nowego Roku nie potrzeba pozwoleń na to.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż osoba fizyczna nie potrzebuje pozwolenia, a podmiot w dalszym ciągu potrzebuje pozwolenia na wycinkę.

- Benesz Edyta stwierdziła, iż z w zeszłym roku zmieniły się przepisy w sprawie ustalania wysokości podatku od części wspólnych w budynkach mieszkalnych i dotyczy to osób wyodrębnionych. W takiej sytuacji Spółdzielnia uwzględniła w deklaracji powierzchnię wspólną już w zeszłym roku. Przepisy były nie jasne jeżeli chodzi o to co jest powierzchnią wspólną. Okazało się, że Spółdzielnia ustaliła za mało, gdyż nieruchomością wspólną jest znacznie więcej i trzeba było jeszcze raz ustalić powierzchnię części wspólnych w budynkach mieszkalnych i składa się teraz korektę deklaracji o podatku od nieruchomości za części wspólne majątku Spółdzielni, a każdy z mieszkańców mający odrębną własność dostanie zawiadomienie jaka jest powierzchnia wspólna. Dodała, że mieszkańcy też składają deklarację do urzędu w której wskazują także udział w częściach wspólnych budynku. Mówczynie stwierdziła, iż nie będzie wywieszała takiej informacji na klatach, gdyż jest bardzo mało osób wyodrębnionych, tylko każdy wyodrębniony lokal dostanie informacje do skrzynki. Dodała, iż jeżeli chodzi o lokal wyodrębniony to będzie to gdzieś 7 zł rocznie więcej.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: czy coś wiadomo, jeżeli chodzi o opłatę za użytkowanie wieczyste gruntów?
- Benesz Edyta stwierdziła, iż nadal w tej kwestii nic nie wiadomo. Minęły już 3 lata od złożenia odwołania i nadal jest sprawa przez SKO rozpatrywana, ale jest bardzo dużo odwołań. Dodała, iż najważniejsze jest, żeby chociaż troszkę obniżyli opłatę, to nie będzie trzeba płacić odsetek. Ważnym argumentem Spółdzielni jest postępowanie z portami lotniczymi i SKO powinno wziąć to pod uwagę i obniżyć opłatę.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż Pani Benesz policzyła już wszystkie udziały, nawet osób niewyodrębnionych. Zadała pytanie: czy osoby, które się nie wyodrębniły, a mają policzone mieszkanie plus powierzchnię przynależną, czyli ten koszt mają w czynszu osobno i jest to tak jakby mieli oni udziały?
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie zupełnie jest tak, gdyż pozostali mieszkańcy płaca od m2 .
- Benesz Edyta stwierdziła, iż pozostali mieszkańcy mają koszt jakby od całości, (mieszkanie, piwnica plus części wspólne) a dzielone jest to na m2. Zgodnie z regulaminem podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie płaci się od m2, a nie od udziałów. Jest to przekalkulowane, czyli wychodzi się od łącznej i jest

przekalkulowane na m2, zaś osoby wyodrębnione mają zdejmowane z m2 i płacą udziałami.

- Benesz Edyta stwierdziła, że deklaracja do Urzędu wygląda tak, że jest rozpisany każdy miesiąc na każdy budynek i jak w każdym miesiącu zmieniają się wysokości udziałów. Zmienia się co miesiąc wysokość udziałów w danym budynku, czyli to co muszą zapłacić mieszkańcy i to co muszą płacić osoby wyodrębnione.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż uważa, że mieszkańcy przekształceni i nieprzekształceni powinni udziałami płacić podatki.
- Benesz Edyta stwierdziła, że jak już coś to w takiej sytuacji udziałami mieszkańcy powinni płacić wszystkie opłaty.
- Prezes stwierdził, iż w Spółdzielni w której pracował wcześniej to ustalono, że w momencie jak się wyodrębni pierwszy lokal na budynku, to zmienia się forma płacenia i wszyscy płacą udziałami w nieruchomości i to jest dobre.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż właśnie tak powinno być.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż powinna być wysokość opłaty udziałowa, a nie metrowa, bo to się potem nie zbilansuje na zero.
- Snopiński Marek zadał pytanie: jak się pozbyć drzew z parkingu?
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż można usunąć drzewa, ale to są bardzo duże koszty.

Ad pkt 8) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:40.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26.01.2017 r. zakończono.

/sporządziła/

.....*Ceslok Beata*.....

.....*M. Dziurka*.....

Zaakceptowali: V- ce Przewodniczący Rady Nadzorczej
(Owsianko Marek)

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

Załączniki:

- **zał. nr 1** – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- **zał. nr 2-** Uchwała Nr 1/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie podjęta na posiedzeniu w dniu 26 stycznia 2017 roku w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2015 – 31.12.2015 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2015 – 31.12.2015
- **zał. nr 3**– pisma l.dz. 3591/EB/2016, l.dz. 3699, l.dz. 3763/2016, l.dz. 3996/2016