

Protokół nr 11/2016 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 15 grudnia 2016 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 15.12.2016 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 19.37.

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło piętnastu z siedemnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Rokicki Ryszard, Węclawska 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. 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)*
- *mecenas Stanisław Kruszyński.*

III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

- Obrady posiedzenia rozpoczął Przewodniczący Rady Nadzorczej Czyżewski Jerzy

Przyjęto następujący porządek obrad posiedzenia RN:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 10/2016 z posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. Informacja Zarządu w sprawie stanu technicznego poziomu kanalizacyjnego w piwnicy budynku Lazurowa 12.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter.
6. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.
7. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
8. Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.
9. Zamknięcie obrad.

W dniu 15 grudnia 2016 r. zrealizowano w/w punkty od 1 do 9.

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 poddał pod głosowanie wniosek: kto jest za przyjęciem porządku obrad proponowanym przez Prezydium RN. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 13 członków RN (Rokicki Ryszard, 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)

✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN

✚ wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu nr 10/2016 z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Do protokołu nr 10/2016 nie zgłoszono żadnych uwag.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: kto jest za przyjęciem protokołu nr 10/2016 Rady Nadzorczej. Wniosek przyjęto, gdzie:

✚ za przyjęciem wniosku głosowało 13 członków RN (Rokicki Ryszard, 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)

✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN

✚ wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

Ad pkt 4) Informacja Zarządu w sprawie stanu technicznego poziomu kanalizacyjnego w piwnicy budynku Lazurowa 12

O godzinie 19:05 przyszła Węclawska Teresa.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż emailem do członków RN zostały wysłane zdjęcia z wizji lokalnej stanu kanalizacji w budynku Lazurowa 12. Dodał, iż na zdjęciach widać rozpaczliwy stan kanalizacji. Zazaczył, iż oczywiste jest, że trzeba naprawić kanalizację.
- Prezes stwierdził, że trzeba podjąć prace w trybie awaryjnym. Dodał, iż podobny stan jest na budynkach Sternicza 131, 129.. Zrobiono Lazurowa 2, Siemiatycka 1, częściowo zrobiono R6. Zazaczył, iż na stan kanalizacji ma wpływ jakość materiałów z których była wykonywana oraz zmiana pionów z żeliwnych na piony z PCV, gdyż zwiększa się

ciśnienie robocze ścieków. Robią się przełamania kanalizacji, pękają ścianki, bądź jest nieprzyjemny zapach. W planie na przyszły rok będzie ujętych kilka budynków w kwestii naprawy kanalizacji.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż pierwszy raz Rada Nadzorcza zajmuje się takimi sprawami, wcześniej było to tylko omawiane na Komisji Technicznej.
- Prezes stwierdził, iż zrobiono prace w trybie awaryjnym i dlatego, trzeba o tym poinformować Radę Nadzorczą.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż na Lazurowej 2 prace kosztowały 140 000, 00 zł i jakoś o tym nie informowano RN.

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter.

- Przewodniczący RN odczytał wniosek Prezydium RN do Rady Nadzorczej w sprawie przyznania członkom Zarządu Spółdzielni nagrody za I półrocze 2016 roku w wysokości ½ miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: nagroda ma być od pensji za I półrocze, czy od pensji za II półrocze ?
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: nagroda dotycząca ½ wynagrodzenia ma być w wysokości wynagrodzenia jakie Zarząd otrzymywał w I półroczu 2016 roku. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **14** członków RN (Rokicki Ryszard, Węclawska 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)
 - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 - ✚ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter

Ustalono, że do par. 1 projektu uchwały dodaje się zapis, obowiązującego w I półroczu 2016 roku''

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 42/2016
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 15 grudnia 2016 roku w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016
r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter

Na podstawie § 6 ust. 2 Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

W uznaniu inicjatywy, zaangażowania i efektywności w rozwiązywaniu problemów Spółdzielni w trakcie świadczenia pracy w I półroczu 2016 r. przyznaje się Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter nagrodę pieniężną w wysokości ½ miesięcznego wynagrodzenia brutto obowiązującego w I półroczu 2016 roku.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 14 (Rokicki Ryszard, Węclawska 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)

Przeciwko głosowało: 0

Wstrzymało się od głosowania: 0

Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.

O godzinie 19: 15 przyszedł Binek Tomasz.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
- Ustalono, że do par. 1 projektu uchwały dodaje się zapis,, obowiązującego w I półroczu 2016 roku.”
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 43/2016

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z dnia 15 grudnia 2016 roku w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota

Na podstawie § 6 ust. 2 Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

W uznaniu inicjatywy, zaangażowania i efektywności w rozwiązywaniu problemów Spółdzielni w trakcie świadczenia pracy w I półroczu 2016 r. przyznaje się Członkowi Zarządu Dorocie Dolota nagrodę pieniężną w wysokości ½ miesięcznego wynagrodzenia brutto obowiązującego w I półroczu 2016 roku.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 13(Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Piętaszewski Jan, Snopiński Marek, Binek Tomasz)

Przeciwko głosowało: 0

Wstrzymało się od głosowania: 2 (Skłodowska Ewa, Krawczyk Marianna)

Ad pkt 7) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący RN odczytał pismo Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w którym to poinformowano o programie mieszkaniowym opartym na spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu, który będzie realizowany w skali ogólnokrajowej. W piśmie zaproszono do składania aplikacji o środki na finansowanie budowy mieszkań na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Do pisma została dołączona ankieta na temat dysponowania terenami inwestycyjnymi.
- Gadamska Hanna stwierdziła, iż wynika z tego, że Spółdzielnia działa prawidłowo, gdyż wyszła przed szereg i już buduje mieszkania.
- Prezes stwierdził, że na dzień dzisiejszy są powydawane warunki zabudowy. Jeżeli chodzi o miejscowy plan zagospodarowania to można się z nim zapoznać na stronie Urzędu Gminy. Dodał, iż działania inwestycyjne, które podjęła Spółdzielnia i efekty, które są widoczne przekonują do tego, że Spółdzielnia nie musi brać udziału w proponowanym programie.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż nie wiadomo, jakie są konkretne założenia tego programu.
- Prezes stwierdził, iż w prowadzonej inwestycji dobrze sprawdza się program MDM, z którego młodzi ludzie korzystają.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż np. rodzina kupująca ponad 70 metrowe mieszkanie może dostać ok. 120 tys. dopłaty z programu MDM i to jest bardzo dużo. Dodała, iż jest program rządowy Mieszkanie plus, w którym Spółdzielnia też mogłaby brać udział, ale tak naprawdę o nim nic nie wiadomo.
- Prezes stwierdził, że w związku z oczekiwaniem Ministerstwa Infrastruktury Krajowa Rada Spółdzielcza i Związek Rewizyjny zobowiązał Spółdzielnię do podania informacji na temat wolnych terenów inwestycyjnych. Program Mieszkanie plus ma być realizowany przede wszystkim na gruntach, które Skarb Państwa odbierze od Kolei, Wojska itd. Podejrzewa się także, że jeżeli Spółdzielnie mają tereny inwestycyjne, a nic z nimi nie robią to będą zmuszone, żeby się w ten program włączyć, szczególnie te, które mają w Statucie lokatorskie prawa do lokalu. Jeżeli chodzi o ten program to nie ma on korzystnych warunków, gdyż umowę podpisuje się z kimś kto nie ma żadnych pieniędzy,

żeby wybudować mieszkania, a jak to będzie później z gwarancją Skarbu Państwa to nie wiadomo.

Ad. pkt 8) Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.

- Prezes poinformował, że w dniu dzisiejszym lustratorzy zakończyli lustrację i przedstawili protokół z treścią którego Zarząd się zgodził i obie strony podpisały protokół i jest on do wglądu w sekretariacie Spółdzielni. Spółdzielnia teraz będzie oczekiwać na list polustracyjny .
- Prezes stwierdził, iż wykopy pod budynek B1 są wykonane w całości . Wykonane jest wzmocnienie wykopów itd. Dzisiaj jest podstawiony dźwig, drzewa są częściowo wycięte, te który były do przesadzenia zostały przesadzone. Harmonogram idzie zgodnie z planem. Jak przy wcześniejszej inwestycji tak i teraz będą robione raporty z postępów inwestycji i będą one do wglądu w sekretariacie Spółdzielni. Raport będzie się składał z takich części jak: część opisowa działu inwestycji, raport inżyniera kontraktu w zakresie realizacji harmonogramu i rozliczenia finansowego inwestycji, protokoły z narad koordynacyjnych.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: czy w protokole z lustracji uwzględnione są pytania, które zadali członkowie RN?
- Prezes stwierdził, że częściowo pytania są uwzględnione. Lustratorzy zapisali w protokole swoje stanowisko w tym zakresie. Spółdzielnia zaś wystąpiła do Związku Rewizyjnego o wydanie stanowiska na temat pewnych kwestii i czeka się na uzupełnienie Związku w kwestii członkostwa w Radzie Nadzorczej w momencie powstania wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości Sternicza 96, 98, 100, w oparciu o zapisy Statutu Spółdzielni, gdyż jak wiadomo, nie są one jednoznaczne.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: czy jest przewidziane spotkanie Rady Nadzorczej z lustratorami?
- Prezes stwierdził, iż będzie spotkanie Rady Nadzorczej z lustratorami. Dodał, iż jak Spółdzielnia otrzyma list polustracyjny to będzie spotkanie Rady Nadzorczej z lustratorami.

- Rokicki Ryszard zadał pytanie: czy Spółdzielnia będzie się ubiegała o przejmowanie gruntów na własność?
- Benesz Edyta stwierdziła, iż pewnie chodzi o nowy projekt ustawy dot. przekształcenia z automatu gruntów we własność. Mówczynie dodała, że na razie wiadomo, że zamiast opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie mieszkańcy płacili by tzw. opłatę przekształceniową, która by był płacona przez 20 lat od przekształcenia i w przypadku naszej Spółdzielni opłacało by się to, gdyż do końca użytkowania wieczystego Spółdzielnia ma jeszcze troszkę czasu. Zaznaczyła, że na razie jest to tylko projekt, nie jest to ustawa, i nie wchodzi od 1 stycznia. Jeżeli będzie taka możliwość to pod budynkami wielolokalowymi będzie można starać się o to. Plan jest taki, że będzie to z mocy prawa, więc Spółdzielnia nie będzie musiała nic załatwiać.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w projekcie ustawy jest, że jeżeli jeden chociaż lokal na działce pod budynkiem będzie przekształcony we własność to z mocy prawa działka na której stoi budynek będzie własnością. Natomiast pozostała część wspólna gruntu pozostaje w wieczystym użytkowaniu. Jeżeli chodzi o mieszkania, które nie będą przekształcone we własność, to właścicielem będzie Spółdzielnia i zgodnie z prawem jest tak, że czyja własność ziemi, to też własność mieszkania. Zaznaczyła, iż jak to pogodzić?
- Benesz Edyta stwierdziła, że własność jest gruntu, własność jest budynku, a budynki są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi.
- Rokicki Ryszard stwierdził, iż było by to korzystne dla Spółdzielni.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż przez pierwsze 20 lat nie będzie żadnej różnicy, gdyż opłaty będą na takich samych zasadach jak użytkowanie wieczyste i opłaty te będą aktualizowane. Po 20 latach dopiero będzie różnica.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż na razie nie ma oficjalnego projektu ustawy na ten temat.

Ad pkt 9) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 19:37.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 15.12.2016 r. zakończono.

/sporządziła/

..... Cieslik Beata

.....
.....

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

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

Załączniki:

- zał. nr 1 – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- zał. nr 2- Uchwała Nr 43/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 15 grudnia 2016 roku w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
- zał. nr 3– Uchwała Nr 43/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 15 grudnia 2016 roku w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
- zał. nr 4 – wniosek Prezydium Rady Nadzorczej w sprawie nagrody dla Zarządu za I półrocze 2016 roku
- zał. nr 5– Informacja Zarządu w sprawie stanu technicznego poziomu kanalizacyjnego w piwnicy budynku Lazurowa 12
- zał. nr 6 – pismo Związku Rewizyjnego w sprawie programu mieszkaniowego.