

Protokół nr 13 /2015 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 17 grudnia 2015 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 17.12.2015 r. o godzinie 19:04 a zakończono o godzinie 20.00

II. Obecność:

• W posiedzeniu uczestniczyło osiemnastu z osiemnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Wieliczko Andrzej, Komendarek Marcin (przyszedł o godz.19:55), Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Runowski Jan Piotr (przyszedł o godz. 19:11), Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Rokicki Ryszard, Binek Tomasz (przyszedł o 19:33), Snopiński Marek, Skłodowska Ewa, Fraszczyk Joanna. Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

- *Zbigniew Gaca Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),*
- *Dorota Dolota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”)*
- *Benesz Edyta (Specjalista ds. organizacyjno – prawnych i Pełnomocnik Zarządu)*
- *mecenas Stanisław Kruszyński*
- *Mirosław Kuchta –Przewodniczący Rady Budynku Lazurowa 4 (opuścił salę posiedzenia o godz. 19:06)*

- Kuchta Mirosław poprosił, żeby Rada Budynku Lazurowa 4 była powiadomiona o posiedzeniu RN na którym będzie omawiana kwestia myjni.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż oczywiście zostanie poinformowana. Poza tym Ryszard Rokicki jest przedstawicielem Lazurowej 4 i będzie posiadał taką wiedzę.
- Kuchta Mirosław stwierdził, iż przed Ryszardem Rokickim był też przedstawiciel Lazurowej 4 w Radzie Nadzorczej i ani razu nie odezwał się do Rady Budynku i nie był na żadnym spotkaniu Rady Budynku. Stwierdził, iż Rada Budynku woli dostać taką informację.
- Przewodniczący RN powiedział, że jak będzie omawiana myjnia to Rada Budynku zostanie poinformowana.

O godzinie 19:06 Kuchta Mirosław opuścił salę posiedzenia.

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.

Wniosek przyjęto, gdzie:

- ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **15** członków RN (Wieliczko Andrzej, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Rokicki Ryszard, Snopiński Marek, Skłodowska Ewa, Fraszczyk Joanna)
- ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
- ✚ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu nr 12/2015 z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Do protokołu nr 12/2015 zgłoszono następujące uwagi:

- ✓ Przewodniczący RN stwierdził, iż trzeba na stronie 35 zamienić słowo „stroi” na „stoi”.
- ✓ Wieliczko Andrzej stwierdził, iż trzeba na stronie 8 zamienić „1m² wody” na „1m³ wody”.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż tak dwie firmy przysłały ofertę.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż firma Buchalter jest droższa prawie 4 tys. od firmy POL-TAX.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż próbowała się doczytać tego czym miałyby się różnić te oferty, ale szczerze nic takiego nie znalazła.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż bilans to jest bilans, to jest strychulec i są ściśle określone pozycje, które trzeba wypełnić. To jest kwestia stawki jaką oferują firmy, bo tabelka jaką musi wypełnić firma jest taka sama bez względu na to kto będzie badał bilans.
- Wieliczko stwierdził, iż sprawozdanie z badania rachunków wyników składa się z dwóch elementów: jest skrócony element (opinia) i opis.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż zakres jest uwarunkowany przepisami i ta czy ta firma musi to wykonać według zakresu, chodzi tutaj tylko o kwestie finansowe.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż jeżeli ktoś jest za firmą Buchalter to głosuje przeciwko uchwale.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały, gdzie wpisano firmę POL –TAX. W wyniku głosowania przyjęto następującą uchwałę:

**UCHWAŁA NR 41/2015
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W
WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 17 GRUDNIA 2015 ROKU
W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU DO PRZEPROWADZENIA BADANIA
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„LAZUROWA” ZA 2015 ROK**

Na podstawie § 49 ust. 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1

Wyznacza się POL-TAX Sp. z o.o. do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2015 rok.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

- Piętaszewski Jan zadał pytanie: czy pytania złożone do lustratorów będą brane pod uwagę, czy nie?
- Przewodniczący RN stwierdził, iż na końcu protokołu jest punkt „dodatkowe zagadnienia zbadane w trakcie lustracji wynikające ze skargi członków...”.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, że to nie o to chodzi. Składano dodatkowe trzy pytania, niezależnie od skargi. Czy jeszcze raz trzeba składać te pytania?
- Przewodniczący RN stwierdził, iż widać jaki jest protokół i jeżeli Państwo uznają, że protokół nie odpowiada na złożone pytania to niech złożą jeszcze raz.

Ad pkt 6) Sprawy wniesione przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

O godzinie 19:33 przyszedł Binek Tomasz

- Prezes poprosił, aby w styczniu zrobić dwa posiedzenia Rady Nadzorczej: jedno poświęcone sprawie parkingów i myjni, a drugie bieżących spraw.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż chodzi o to, żeby rozdzielić te dwie sprawy, bo przecież lustratorzy nie muszą wiedzieć o parkingu, o wewnętrznych ustaleniach.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż lustratorzy wiedzą, bo przecież kontrolowali.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż na 21 stycznia zaprosi się lustratorów, a 14 zrobi się posiedzenie poświęcone wewnętrznym sprawom i omówi się kwestię parkingów i myjni. Przy okazji jak pojawią się pytania dotyczące lustracji można będzie je omówić i mieć jakieś stanowisko Rady Nadzorczej na posiedzenie w dniu 21 stycznia 2016 roku, gdzie będzie tylko spotkanie z lustratorami.
- Wieliczko Andrzej stwierdził, iż jest to obszerny temat żeby zapoznać się z tym do 14 stycznia, więc albo parkingi albo pytania do lustracji. Tym bardziej, że jeszcze musi być wcześniej Komisja Rewizyjna.
- Piętaszewski Jan stwierdził, iż Komisje także powinny działać przed posiedzeniem Rady Nadzorczej, a tego nie bierze się pod uwagę.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż w tygodniu między 14, a 21 stycznia może być Komisja Rewizyjna.

mają na celu zapewnienie prawidłowej dostawy mediów do budynku. Jest kilka osób (dokładniej połowa wyodrębnionych), które nie wyrażają zgody na takie pełnomocnictwo w zakresie danego budynku i taka informacja jest zaznaczona w teczce członkowskiej, ponieważ w przypadku ustanawiania jakiegokolwiek służebności dla dostawców mediów na danej nieruchomości będzie trzeba występować do danego lokalu z prośbą o przystąpienie do aktu z dostawcą mediów, ewentualnie do ustanowienia takiego pełnomocnictwa Spółdzielni. Jedynym dostawcą mediów, który w starych nieruchomościach reguluje kwestię służebności i jest to wpisane do ksiąg wieczystych jest RWE Stoen, zarówno Veolia i MPWik nie regulują tego w formie aktu notarialnego. Generalnie odbywa się to na zasadzie zasiedzenia, czyli od 40 lat następuje przesył mediów i jest służebność zasiedziona. Natomiast trzeba pamiętać, że zasiedzenie następuje w podstawowym zakresie, czyli, jeżeli cokolwiek będzie przekraczało poza przesył wówczas będzie trzeba podpisywać akty notarialne i wtedy członkowie wyodrębnieni będą przystępowali do tych aktów. Miejmy nadzieję, że nie będzie to następowało w przypadku awarii. Poza przesyłem jest prawo przejścia przechodu i jest to kolejna służebność gruntowa i prawo użytkowania na danej nieruchomości (jest to kolejna służebność, która musi być wykonywana w formie aktu notarialnego).

- Krawczyk Marianna zadała pytanie to pracownicy przyjdą do mediów, żeby mieć zgodę na przechodzenie?
- Benesz Edyta stwierdziła, iż prawo własności polega na tym, że osoba dowolna, nieupoważniona może zacząć kopać na działce będącej przedmiotem innej osoby (nie jest tutaj mowa o bieżącej naprawie, przejściach, konserwacji, bo to jest Zarząd Spółdzielni) żeby dostać się np. do rur które są jego i które pękły i co wtedy.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: to co nie będzie mógł naprawić rur, które są jego i służą przesyłowi? Śmieszne to jest.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż Krawczyk Marianna spłaszczona temat, bo gdyby tak było to w Kodeksie Cywilnym nie byłoby czegoś takiego jak służebności i RWE Stoen nie ustanawiałoby służebności i nie zawierałoby ze Spółdzielnią umów na przesył.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż podjęto decyzję niezgodną ze Statutem, że z inwestycji, która się znajduje przy ul. Połczyńskiej, gdzie szedł kabel do jej trafo i

- Wieliczko Andrzej zasugerował, żeby Zarząd Spółdzielni jakoś zaplanował proces wyodrębniania i poinformował w poszczególnych budynkach, kiedy mniej więcej przewiduje akty notarialne.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż pójdzie w gazetce świątecznej informacja, że trwa już podpisywanie aktów. Będzie to przypomnienie do mieszkańców, że uchwała jest ostateczna i można podpisywać umowy. Zazaczyła, że nie ukrywa, że dla niej jak i dla notariusza wygodniejsze jest zaczynać od tych budynków, gdzie jest więcej chętnych. Czasami jest tak, że ktoś jest chętny, ale nie chce być pierwszy bo pierwszy akt notarialny jest najdłuższy.
- Wieliczko Andrzej stwierdził, iż nie wszyscy czytają gazetki i taką informację można dać.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: dla wszystkich budynków i nieruchomości jest podjęta uchwała i jest prawomocna?
- Benesz Edyta stwierdziła, iż dla wszystkich budynków uchwały są prawomocne, ale dwie uchwały będą poprawiane, gdyż w między czasie część osób zapoznała się z uchwałami w domu i zgłosiła poprawki. Chodzi tutaj o Sternicza 129 i Rozłogi 6 i w tych budynkach trzeba powtórzyć procedurę wykładania uchwał.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w akcie ma napisane, że ma 11 kondygnacji, a u niej w budynku jest 12 kondygnacji.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż tak jest wpisane w kartotece budynków, a kartoteka budynku została założona w 2005 roku.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż po to powstało stanowisko specjalisty ds. odrębnej własności, żeby to weryfikować.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż wszystko jest weryfikowane. Jest szereg dokumentów na które powołuje się w akcie notarialnym i nie ma to większego znaczenia jak jest liczona kondygnacja.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Pani Benesz jest i tak lepsza niż M. St. Warszawy, które po roku dopiero przesyła wypis z rejestru gruntów.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż większość osób w ogóle nie wie o co chodzi z wyodrębnieniem. Mówczyni stwierdziła, iż zaczepiano ją i zadawano różne pytania i

- ✓ Przewodniczący RN stwierdził, iż jak najszybciej. Wiadomo, że nikt nie ma na składzie silnika, sterownika i trzeba poczekać na to
 - ✓ Snopiński Marek stwierdził iż kabinę można robić już.
 - ✓ Przewodniczący RN stwierdził, iż lepiej robić to kompleksowo.
- Przewodniczący RN odczytał pismo l.dz. 4310/2015 stanowiące protokół z zebrania członków Spółdzielni oraz Rady Budynku Lazurowa 4. W protokole zaznaczono, iż podjęto jednogłośnie uchwałę w sprawie nie wyrażenia zgody na lokalizację myjni samochodowej na terenie społecznego parkingu przy budynku Lazurowa 4. W podjętej uchwale przedstawiono uzasadnienie. Załącznikiem do protokołu jest lista obecności uchwała, pismo do Zarządu z dnia 08.10.2014 r. Ponadto do protokołu załączono listy mieszkańców Spółdzielni (łącznie 215 osób), którzy nie wyrażają zgody na dzierżawę terenu pod myjnię samochodową.
 - Krawczyk Marianna stwierdziła, iż ciągle się zastanawiała co to za interes, przecież wokół tyle myjni jest, ale teraz już wie, syn jej powiedział, ale nie powie tego na głos.

O godzinie 19:55 przyszedł Komendarek Marcin.

Przewodniczący RN złożył wszystkim zebrany życzenia z okazji Świąt Bożego Narodzenia.

Ad. pkt 8) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:00.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 17.12.2015 r. zakończono.

/sporządziła/

Cieślak Beata
.....

M. Owsianko
.....

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 41/2015 RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 17 GRUDNIA 2015 ROKU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU DO PRZEPROWADZENIA BADANIA