

Protokół nr 3/2015 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia

5 marca 2015 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 05.03.2015 r. o godzinie 19:05 a zakończono o godzinie 20:20

II. Obecność:

• W posiedzeniu uczestniczyło trzynastu z czternastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek, Runowski Jan Piotr (przyszedł o godz.19:26), Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Snopiński Marek. Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu .

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

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

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. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia koncepcji zabudowy inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych

wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie opracowanej przez MFA Biuro Architektoniczne z siedzibą w Kielcach.

4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Instrukcji Przetargowej dotyczącej zamówienia na generalne realizatorstwo inwestycji, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie.
5. Podjęcie uchwały w sprawie rekomendacji WZ Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.
6. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
7. Zamknięcie obrad.

W dniu 5 marca 2015 r. zrealizowano w/w punkty od 1 do 7.

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 . Wniosek przyjęto, gdzie:
 - ⚡ za przyjęciem wniosku głosowało **12** członków RN (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Snopiński Marek, Wojnarowski Tomasz)
 - ⚡ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 - ⚡ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad. pkt 3) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia koncepcji zabudowy inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie opracowanej przez MFA Biuro Architektoniczne z siedzibą w Kielcach.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż koncepcja była omawiana na Komisji Technicznej i Rewizyjnej. W uchwale słowo „przyjmuje” zamieniono na słowo „akceptuje”.
- Prezes stwierdził, iż w dniu dzisiejszym odebrano warunki na dostawę ciepła z firmy Dalkia, która obecnie zmieniła nazwę, warunki z telekomunikacji i częściowe warunki na przyłącza z Rwe. Jutro mają być ostateczne warunki. Projektanci udowodnili, że zostało do MPWiK zgłoszone zapotrzebowanie na wodę i odprowadzania ścieków zgodnie z tym co Spółdzielnia podała. W ciągu tygodnia powinno otrzymać się te warunki. Z końcem miesiąca zapewne będzie komplet warunków, być może będzie także decyzja środowiskowa. Będzie się próbować aby wniosek o warunki zabudowy został złożony do 15 kwietnia.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: architektoniczne projekty są już gotowe?
- Prezes stwierdził, iż projekty są w trakcie. Jest projekt budowlany potrzebny do pozwolenia na budowę. Dodał, iż dopiero w dokumentacji wykonawczej jest duży stopień uszczegółowienia.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż do pozwolenia na budowę potrzeba mało więcej niż koncepcja, która jest.
- Prezes stwierdził, iż koncepcja która jest, jest koncepcją wstępną. Dodał, iż cały czas czekano na to jak będą rozwijały się warunki, jeżeli chodzi o możliwość skorzystania z dotacji na działania energooszczędne. W związku z tym, iż idzie to w dobrym kierunku zostaną dodane w elewację pewne elementy, które będą służyły zmniejszeniu zużycia energii. Jeżeli chodzi o ustawienie budynków to raczej nic się nie zmieni, zaś struktura mieszkań być może będzie modelowana w zależności od zapotrzebowania.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż w projekcie budowlanym inwestycji bardziej patrzą na projekt zagospodarowania terenu, niż na to co jest w środku. Patrzy się bardziej na bryłę budynku, konstrukcję. Do tego projektu żeby projekt został zatwierdzony są potrzebne obliczenia konstruktorskie stropów, słupów.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż do pozwolenia na budowę trzeba mieć kwestię oświetlenia, hydrauliki.
- Prezes stwierdził, że do pozwolenia na budowę jest to tylko pogładowe. Natomiast w dokumentacji powykonawczej będzie bardziej szczegółowo.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż mając spore opory co do położenia wysokiego budynku była to obojętne, szła Szeligowską od strony Połczyńskiej i potem przyszła do Spółdzielni by obojętne koncepcję. Stwierdziła, iż uważa, że powinno być tak żeby wyższy budynek był usytuowany obok (na przestrzeni) i by nikomu to nie przeszkadzało, bo według projektu jest wprost Lazuruwej 2.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż budynki są położone równolegle do ulicy, a reszta terenu przeznaczona jest na parking
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż budynek wysoki jest wprost na Lazuruwą 2, gdzie na południowej stronie są balkony. Dodała, iż oprócz inwestycji ważni są także członkowie, którzy mieszkają na osiedlu. Dodała, iż jest w ogóle przeciwna, żeby budynek był taki wysoki. Ma on tyle samo kondygnacji co budynek Lazuruwa 2 . Żeby budynek był przesunięty w stronę Szeligowskiej to wtedy by było tak jakby „na zakładkę”.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż wtedy tam byłby problem wjazdu i wyjazdu.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż najwidoczniej nie chodzi o członków Spółdzielni tylko o interesy.
- Prezes stwierdził, iż cała zmiana koncepcji jest spowodowana pewnymi rzeczami: według warunków zabudowy działka jest ograniczona trzema liniami (pierwsza linia zabudowy jest wyznaczona ulicą Szeligowską i to obowiązuje jeżeli chodzi o konstruowanie całego układu. Nikt nie zastosuje żadnych ulg jeżeli chodzi o odległość od pasa drogowego, gdzie kształt pasa drogowego wyznacza granice działki. W granicach działki w strefie mniejszej niż 15 m od wjazdu na obecnie funkcjonującym parkingu przy budynku Lazuruwa 2 a jest pomnik przyrody w postaci kasztanowca. W związku z tym cały budynek trzeba odsunąć w drugą stronę i przerobić zjazdy, żeby to nie było przy kasztanowcu, bo nikt nie wyda warunków zabudowy. Chcąc spełnić warunki zabudowy jeżeli chodzi o ilość mieszkań, miejsc postojowych ukształtowano tak budynki. Nie można było pozwolić na podniesienie budynku z tyłu, gdyż tam jest

wyznaczona druga linia. Były robione plany zagospodarowania architektonicznego Gminy Bemowo i tam jest wyznaczona linia ograniczająca ilość zabudowy wysokiej dla tzw. Zielonego Bemowa (strefy domków jednorodzinnych). Mówca dodał, iż nie ma mowy o innych wysokościach z tyłu budynku, bądź w sąsiedztwie Spółdzielni Strop. Dlatego są budynki 5- kondygnacyjne. Podczas przetargu sprawdzając to z warunkami zabudowy trudno było znaleźć lepszą koncepcję. Na etapie warunków zabudowy procedowane były warunki zabudowy, była możliwość wypowiedziania się każdej ze stron postępowania i uznano, że budynek 10-kondygnacyjny będzie budynkiem optymalnym- bo nie ponosi się dodatkowych kosztów robót związanych z bezpieczeństwem przeciwpożarowym, a w strefie przysłaniania odległości od budynków sąsiednich są zachowane. Podnoszenie innego budynku spowodowałoby nie zachowania światła dla budynku, który jest z tyłu. Podnosząc budynek z tyłu trzeba by było zmienić układ miejsc postojowych na zewnątrz, a jak wiadomo z warunków zabudowy miejsc na zewnątrz jest bardzo dużo. Nie chce się wchodzić z garażem na poziom -2 , gdyż podniesie to koszty. Lokalizacja miejsc postojowych jest taka, gdyż kiedyś Spółdzielnia zobowiązała się, że członkom Spółdzielni, którzy mają parking społeczny przy Lazurowej 2a zapewni miejsca postojowe w innym miejscu, albo umożliwi im sprzedaż miejsc postojowych w garażu podziemnym. Na płaszczyźnie zewnętrznej trzeba zapewnić minimum 40 miejsc postojowych. Prezes stwierdził, iż nikt nic nie zrobił po złości, tak jest z powodu pewnych ograniczeń.

- Czyżewski Jerzy odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia koncepcji zabudowy inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie opracowanej przez MFA Biuro Architektoniczne z siedzibą w Kielcach.

UCHWAŁA NR 5/2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z dnia 5 marca 2015 r.

w sprawie przyjęcia koncepcji zabudowy inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie opracowanej przez MFA Biuro Architektoniczne z siedzibą w Kielcach

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

§ 1.

Przyjmuje się koncepcję zabudowy dotyczącą inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 9 (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Snopiński Marek)

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

Wstrzymało się od głosowania: 0

Ad. pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Instrukcji Przetargowej dotyczącej zamówienia na generalne realizatorstwo inwestycji, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż projekt instrukcji przetargowej był omawiany na komisjach.
- Prezes stwierdził, że zaprojektowana umowa dla GRI jest umową ramową. Natomiast wiadomo, że przy wyborze Generalnego Realizatora Inwestycji bezpośredni wpływ mają członkowie Rady Nadzorczej poprzez uczestnictwo w Komisji Rewizyjnej. Umowa na etapie podpisywania musi być negocjowana i część zapisów może ulec zmianie. Trudno jest w tym momencie wypracować uniwersalną umowę. Uznajmy ją za ramową umowę, do ostatecznego ustalenia po przetargu.
- Czyżewski Jerzy odczytał projekt uchwały w sprawie akceptacji Instrukcji Przetargowej dotyczącej zamówienia na generalne realizatorstwo inwestycji,

polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 6/2015
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 5 marca 2015 r.
w sprawie akceptacji Instrukcji Przetargowej dotyczącej zamówienia na
generalne realizatorstwo inwestycji, polegającej na budowie zespołu
budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i
usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie.

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

§ 1.

Akceptuje się Instrukcję Przetargową dotyczącą zamówienia na generalne realizatorstwo inwestycji, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 9 (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Snopiński Marek)

Przeciwko głosowało: 0

Wstrzymało się od głosowania: 2 (Piętaszewski Jan, Skłodowska Ewa)

- Krawczyk Marianna nie brała udziału w głosowaniu nad uchwałą stwierdzając, że nie może zająć stanowiska w tej sprawie, gdyż nie dostarczono jej tych dokumentów.

Ad. pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie rekomendacji WZ Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż członkowie RN otrzymali regulamin z naniesionymi poprawkami na komisjach.

O godzinie 19:26 przyszedł Runowski Jan Piotr

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w projekcie uchwały zmieniono słowo „rekomendacji” na słowo „akceptacji”. Stwierdziła, iż nie było to zmieniane na komisji. Powiedziała, iż powinno być, że rekomenduje się WZ.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż z projektu regulaminu w rozdziale III pkt 3 wykreślono słowa „lub umowy zawartej z osobą nie będącą członkiem Spółdzielni”. Dodała, iż nie pamięta aby ustalono, żeby to wykreślić.
- Czyżewski Jerzy i Runowski Jan Piotr stwierdził, iż uznano, żeby to wykreślić.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w rozdziale III w pkt 4 dodano słowa „lub zgłoszenia”.
- Prezes stwierdził, iż była mowa w Sejmie żeby ułatwić wszystkim budowanie i uznano, że organy państwowego nadzoru budowlanego też mają swoje obowiązki. Na dzień dzisiejszy jest taki przepis, że wiążące do odbioru jest odbiór straży, sanepidu i na tej podstawie występuje się do PINB, żeby odebrał budynek. Przez wcześniejsze lata PINB nie pojawiał się w ogóle na budowie. Teraz mają 21 dni od zgłoszenia na to, żeby się pojawić na budowie. Jeżeli PINB się nie pojawi to na podstawie zgłoszenia bez wydania decyzji administracyjnej i jej uprawomocnienia uważa się obiekt za oddany i dlatego zostało dopisane słowo „zgłoszenia”.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w rozdziale III pkt 5 jest mowa o lokalu mieszkalnym, niemieszkalnym, garażu, ale nie ma mowy o balkonach, gruncie i komórce. Stwierdziła, iż w poprzednim regulaminie balkony były, a w tym nie ma i zapytała się Prezesa o to i Prezes powiedział, że balkony nie podlegają rozliczeniu w inwestycji która jest obecnie prowadzona. Zadała pytanie czy tak jest?
- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia rozlicza się umową ryczałtową z generalnym wykonawcą. Ryczałt ustalony jest na podstawie ceny za metr² powierzchni mieszkań

bez doliczania dodatkowej powierzchni za balkony. Prezes stwierdził, iż nie dolicza się członkom Spółdzielni za balkony.

- Skłodowska Ewa zadała pytanie: czyli członkowie Spółdzielni w umowie nie mają balkonów?
- Prezes stwierdził iż członkowie Spółdzielni w umowie mają określone jakie mają balkony, ale nie dolicza się z tego tytułu dodatkowych kosztów.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w zeszłym roku była w Spółdzielni i dostała akt notarialny bez nazwisk i umowę o budowę lokalu mieszkalnego, w której w pkt 6 jest napisane, że koszt budowy lokalu mieszkalnego zawiera i uwzględnia koszt budowy tarasu i balkonu. Następnie w umowie jest napisane, że koszty inwestycji ustalane są dwuetapowo: wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie planowanego kosztu budowy wynikającego z dokumentacji technicznej, kosztorysu (może podlegać aktualizacji) i projektowanej powierzchni lokalu, przyległego balkonu, miejsca postojowego oraz komórki lokatorskiej. Ostatecznie po zakończeniu inwestycji w końcowym jej rozliczeniu w terminie od 6 miesięcy od dnia wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty rzeczywiste inwestycji oraz powierzchnię lokalu, przyległego balkonu, miejsca postojowego oraz komórki lokatorskiej. Ceną rozliczenia lokalu, miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej jest m^2 . Koszt budowy lokalu zawiera i uwzględnia koszt budowy tarasu, balkonu lub loggii. Skłodowska Ewa zadała pytanie: czyli koszt budowy lokalu zawiera koszt balkonu?
- Prezes stwierdził, iż koszt budowy lokalu zawiera koszt balkonu, ale zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych ostateczne rozliczenie następuje w okresie 6 miesięcy od zakończenia inwestycji i w akcie notarialnym o budowę lokalu, czy w umowie z członkiem Spółdzielni jest to zapisane, tylko pod warunkiem, że ten koszt nie będzie większy niż 5% i tak to będzie rozliczone. Prezes stwierdził, iż na tym etapie nie przewiduje się zwiększenia kosztu m^2 bo nie ma takiej potrzeby.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w umowie jest napisane, że koszt budowy lokalu mieszkalnego powiększony jest o koszt tarasu, balkonu, loggii.
- Prezes stwierdził, iż koszt budowy lokalu jest powiększony, bo gdyby nie było tarasów, balkonów to koszt byłby mniejszy i wynosiłby np. nie 5 tys. a 3, 5 tys.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż nie widzi w regulaminie nic na temat gruntu. Dodała, iż nie widzi, żeby z tego regulaminu wynikało, że nie będzie on dotyczył inwestycji „boisko”, gdyż jest, że w dniu wejścia w życie regulaminu traci moc obecny regulamin inwestycji. Dodała, iż Prezes na Komisji Rewizyjnej mówił, że regulamin nie będzie dotyczył inwestycji „boisko” ale nigdzie nie jest to napisane.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż sprawa wyceny gruntu napisana jest w Statucie i nie musi być w regulaminie.
- Prezes stwierdził, że kosztorysów budowlanych nie robią laicy, robią to ludzie uprawnieni do zrobienia kosztorysu i nikt nie wyceni robót budowlanych, kosztu inwestycji nie wyceniając gruntu. Nie ma co przepisywać czegoś do regulaminu co jest oczywiste. Prezes stwierdził, iż tak to jest jeżeli w komisji, która tworzy regulamin nie ma inżynierów to zapisuje się różne niepotrzebne rzeczy.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w komisji była Pani, która się na tym znała.
- Prezes stwierdził, iż regulaminy powinny być tworzone w taki sposób aby były uniwersalne i umożliwiały realizację inwestycji. Tworzenie pewnych zapisów powoduje, że się później „rozbijamy” o niepotrzebne zapisy.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: gdzie w regulaminie jest mowa o tym, że nie dotyczy on obecnej inwestycji?
- Prezes stwierdził, iż z postanowień końcowych został wykreślony pkt 2 „regulamin znajduje zastosowanie do trwających inwestycji budowlanych w dniu jego wejścia w życie”. Mówca stwierdził, iż regulamin nie znajduje zastosowania do inwestycji, która obecnie jest prowadzona, tylko znajduje zastosowanie do planowanych inwestycji.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż regulamin zostanie uchwalony przez WZ pod koniec maja, kiedy to będą już częściowe rozliczenia z lokatorami inwestycji. Wiadomo, że nie może być raz rozliczane według jednego regulaminu, a potem według drugiego regulaminu.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż ma wyliczenia sporządzone przez inwestora zastępczego z którym została zawarta umowa, w których napisane jest, że w realizowanej inwestycji wartość gruntu wynosi 6 490 mln. Zadała pytanie: jak to się

ma do rzeczywistości, która będzie rozliczana? Dodała, iż ostatnio czytała trzy wypowiedzi Pana Prezesa w gazetach i za każdym razem co innego mówił.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie rozumie par. 2 projektu uchwały brzmiącego „przygotowanie odpowiednich dokumentów w celu uchylecia obowiązującego regulaminu inwestycji oraz przyjęcie Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały powierza się Zarządowi”. Mówczyni zadała pytanie: przygotowanie jakich dokumentów?
- Ustalono, że z projektu uchwały zostaje wykreślony paragraf 2.
- Czyżewski Jerzy odczytał projekt uchwały w sprawie rekomendacji projektu Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” oraz rekomendowania jego przyjęcia przez Walne Zgromadzenie.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 7/2015
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 5 marca 2015 r.
w sprawie rekomendacji projektu Regulaminu realizacji i rozliczania
inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” oraz
rekomendowania jego przyjęcia przez Walne Zgromadzenie.

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

§ 1.

Akceptuje się projekt Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały oraz rekomenduje się jego przyjęcie Walnemu Zgromadzeniu.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 10: (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Snopiński Marek)

Przeciwko głosowało: 0

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

- Prezes stwierdził, iż osoby, które tak domagają się doliczenia balkonów, powinny sobie doczytać, że w aktualnych przepisach nieruchomości wspólne nie podlegają rozliczeniu z członkami Spółdzielni. Prezes stwierdził, iż mówi o tym już po raz któryś, a dalej są te same pytania.
- Skłodowska Ewa stwierdziła: czy Pan Prezes nie czytał poprzedniego regulaminu.

Ad. pkt 6) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Czyżewski Jerzy odczytał pismo l.dz. 293/2015 roku w którym to Zarząd Społecznego parkingu „Lazurowa” poinformował Zarząd Spółdzielni o wystąpieniu do właściwych organów administracji z wnioskiem o odnalezienie pozwolenia na budowę parkingu zlokalizowanego wzdłuż ulicy Lazurowa 4.
 - Prezes stwierdził, iż nikt z Zarządu Spółdzielni nie dawał upoważnienia dla Zarządu Parkingu, żeby pisał w imieniu Zarządu Spółdzielni do organów nadzoru budowlanego. Statut stanowi, że Zarząd reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz.
 - Krawczyk Marianna stwierdziła, iż parkingi Lazurowa 4 i 6 Sternicza 125 były budowane w ramach inwestycji tego osiedla. W związku z tym nie ma na te parkingi osobnych pozwoleń na budowę. Stwierdziła, iż nie wie jakie były przepisy odnośnie ogrodzenia. Parking Lazurowa 4 był grodzony w 90 latach.
 - Skłodowska Ewa stwierdziła, iż parking Lazurowa 4 był grodzony w 1995-1996 roku.
 - Prezes stwierdził, iż jeżeli ktoś chce wystąpić teraz na użytkowanie terenu pod parking Lazurowa 4 z ogrodzeniem – to ogrodzenie podlega zgłoszeniu, a Spółdzielnia nie zgłosi tego bo nie poniosła nakładów na budowę ogrodzenia. Nie ma na to żadnej dokumentacji, ani żadnych warunków.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż może wtedy były inne przepisy.
- Prezes stwierdził, iż według prawa budowlanego, jeżeli chce się coś zrobić z terenami, bądź budynkiem to trzeba się dostosować do aktualnych przepisów, a nie tych co były uprzednio.
- Czyżewski Jerzy odczytał pismo l.dz. 324/2015 roku adresowane do jego osoby. W piśmie członek Spółdzielni zwrócił się z prośbą, aby w protokole z posiedzenia RN zapisać wypowiedzi wskazanego członka Rady Nadzorczej. Czyżewski Jerzy odczytał pismo l.dz. 324/2015 w którym to poinformował nadawcę pisma, że w protokołach Rady Nadzorczej wszystkie wypowiedzi uczestników są przytaczane.
- Czyżewski Jerzy odczytał pismo l.dz. 390/2015 roku w którym to Zarząd Spółdzielni zaprosił firmę (...) na spotkanie w związku ze sporem sądowym odnośnie opróżnienia lokalu użytkowego. W piśmie nadawca wskazał, iż celem spotkania jest wypracowanie ugodowego zakończenia sporu sądowego.
 - Prezes powiedział, iż w związku z tym, że był na zwolnieniu lekarskim Prezes firmy (...) poprosił mecenasa o ustalenie innego terminu na którym jego osoba będzie mogła być. Ustalono drugim termin na dzień dzisiejszy (5 marca) na godzinę 10:20, ale Prezes firmy nie pojawił się. Mówca dodał, iż umowa jest wypowiedziana, a firma nie opuszcza lokalu.
 - Krawczyk Marianna stwierdziła, iż ta umowa chyba była przedłużana na kilkanaście lat. Zadała pytanie to jak jest z tą umową?
 - Prezes stwierdził, iż firma korzysta z lokalu w sposób bezumowny i Spółdzielnia występuje do Sądu o eksmisję. Dodał, iż w dniu jutrzejszym Spółdzielnia wystąpi o cofnięcie koncesji na sprzedaż alkoholu. Mówca stwierdził: chyba, że członkowie Spółdzielni są zadowoleni z tego sklepu.
 - Krawczyk Marianna zadała pytanie: dlaczego została wypowiedziana umowa?
 - Prezes stwierdził iż dlatego, że jest lepszy najemca, który zapłaci dwa razy tyle za wynajem lokalu.
- Czyżewski Jerzy odczytał pismo l.dz. 402/2015 w którym to Pan (...) wynajmująca (...) zwróciła się z prośbą o rozłożenie zadłużenia na raty. Nadawczyni poinformowała, iż zadłużenie jest wynikiem utraty pracy. Z dniem 1 marca rozpoczyna własną działalność, co pozwoli wpłacać regularnie opłaty.

Załącznikiem do pisma jest świadectwo pracy oraz wpis do ewidencji działalności gospodarczej. Według notatki sporządzonej przez pracownika Spółdzielni na dzień 24.02.2015 r. zaległość w opłatach z tytułu najmu lokalu wynosi 3 578, 68 zł. Wysokość miesięcznych opłat z tytułu najmu wynosi ok. 730 zł.

- Czyżewski Jerzy zadał pytanie: czy najemca lokalu jest członkiem Spółdzielni?

-Prezes stwierdził, iż nie jest członkiem Spółdzielni. Prezes powiedział, iż były już sytuacje kiedy ta osoba miała zadłużenia, ale w momencie podjęcia pracy spłaciła je. Chodzi o to, że w tym momencie jest to 5- miesięczne zadłużenie i dlatego osoba wynajmująca skierowała pismo do Rady Nadzorczej

- Czyżewski Jerzy poddał pod głosowanie wnioszek: kto jest za tym, żeby Pani rozłożyć zadłużenie na raty . Wniosek przyjęto, gdzie:

⤴ za przyjęciem wniosku głosowało **13** członków RN (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Snopiński Marek, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz)

⤴ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN

⤴ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

- Ustalono, że sprawę ustalenia kwestii spłaty zadłużenia zostawia się Zarządowi, który w porozumieniu z dłużnikiem rozwiąże sprawę.
- Czyżewski Jerzy odczytał pismo l.dz. 360/2015 w którym to członek Spółdzielni złożył skargę na pracownika Spółdzielni celem rozpatrzenia jego kultury postępowania w stosunku do członka Spółdzielni.

- Prezes stwierdził, iż rozpatrywanie tej sprawy nie mieści się w kompetencjach Rady Nadzorczej. Dodał, iż chodzi o to, że członek Spółdzielni chciał uzyskać wzór aktu notarialnego jaki podpisują członkowie Spółdzielni, którzy wystąpili z wnioskami o ustanowienie odrębnej własności. Członek ten nie złożył wniosku o odrębną własność i nie ma obowiązku żeby mu akt notarialny udostępnić. Akt notarialny członek otrzymuje od kancelarii przed jego podpisaniem. Członek Spółdzielni otrzymując taką odpowiedź od pracownika Spółdzielni poczuł się urażony i uznał, że nie będzie

wypełniał wniosku o otrzymanie aktu. Mowca dodał, iż Zarząd Spółdzielni udzielił odpowiedzi członkowi Spółdzielni.

- Czyżewski Jerzy odczytał pismo l.dz. 396/2015 w którym to Zarząd Spółdzielni w piśmie do Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju poinformował, iż Spółdzielnia wystąpiła do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP oraz Krajowej Rady Spółdzielczej o przedstawienie oferty przeprowadzenia łącznej lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji wynikającej z realizacji inwestycji. Otrzymane oferty są analizowane. Następnie odpowiedni organ wybierze podmiot do przeprowadzenia lustracji.

- Krawczyk Marianna zadała pytanie: dlaczego nie poproszono o ofertę Związku Rewizyjnego na ul. Prostej? Trzeba porównać oferty i wybrać najbardziej korzystną

- Prezes stwierdził, iż właśnie na następnym posiedzeniu chciano przedstawić dwie oferty o których mowa w piśmie celem wyboru przez radę podmiotu do przeprowadzenia lustracji.

-Krawczyk Marianna stwierdziła, iż lustracja ma być przeprowadzana w lipcu. W związku z tym jest czas na wybór lustratora i można zwrócić się do Związku Rewizyjnego na Prostej, być może będzie miał lepszą ofertę.

- Prezes stwierdził, iż zapytanie ofertowe zostanie wysłane do Związku Rewizyjnego na Prostej.

Ustalono, iż następna RN będzie 19 marca. Następnie 14 kwietnia odbędzie się Komisja Techniczna, 16 kwietnia Komisja Rewizyjna w celu omówienia sprawozdań. Następnie 21 kwietnia odbędzie się posiedzenie Rady Nadzorczej

Ad. pkt 7) Zamknięcie obrad.

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

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 05.03.2015 r. zakończono.

/sporządziła/

.....*Czyżewski Jerzy*.....

.....*Wojnarowski Tomasz*.....

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

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

Załączniki:

- **zał. nr 1** – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- **zał. nr 2** – UCHWAŁA NR 5/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 5 marca 2015 r. w sprawie przyjęcia koncepcji zabudowy inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie opracowanej przez MFA Biuro Architektoniczne z siedzibą w Kielcach
- zał. nr 3** – UCHWAŁA NR 6/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 5 marca 2015 r. w sprawie akceptacji Instrukcji Przetargowej dotyczącej zamówienia na generalne realizatorstwo inwestycji, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie.
- zał. nr 4** – UCHWAŁA NR 7/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 5 marca 2015 r. w sprawie rekomendacji projektu Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” oraz rekomendowania jego przyjęcia przez Walne Zgromadzenie.
- zał. nr 5** – pismo l.dz. 293/2015
- zał. nr 6** – pismo l.dz. 324/2015
- zał. nr 7** – pismo l.dz. 390/2015
- zał. nr 8** – pismo l.dz. 402/2015
- zał. nr 9** – pismo l.dz. 360/2015
- zał. nr 9** – pismo l.dz. 396/2015