

Protokół nr 3/2017 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 23 marca 2017 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 23.03.2017 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 21.30.

II. Obecność:

• W posiedzeniu uczestniczyło piętnastu z siedemnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, 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 Księgową i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),*
- *Szewczyk Grażyna (Zastępca Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),*
- *Mecenas Kruszyński Stanisław*

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 2/2017 z posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. Omówienie wykonania strategii remontowej –wieloletniego planu remontów za lata 2011 -2016.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia projektu Strategii Remontowej na lata 2017-2021.
6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania parkingów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Lazurowej 6 i ul. Sterniczej 125.
7. Informacja Zarządu na temat planowanej inwestycji „Sternicza II”.
8. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
9. Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.
10. Zamknięcie obrad.

W dniu 23 marca 2017 r. zrealizowano w/w punkty od 1 do 10.

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: przyjęcie porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało **12** członków RN (Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, 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 2/2017 z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Do protokołu nr 2/2017 nie zgłoszono żadnych uwag.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: kto jest za przyjęciem protokołu nr 2/2017 z posiedzenia Rady Nadzorczej. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało **12** członków RN (Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, 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) Omówienie wykonania strategii remontowej –wieloletniego planu remontów za lata 2011 -2016.

O godzinie 19: 13 przyszedł Binek Tomasz.

- Krawczyk Marianna zadała pytanie: co to znaczy wykonanie strategii remontowej?

- Prezes stwierdził, iż był przyjęty dokument przez ZP w 2011 roku, który był nazwany strategią remontową, Dodał, iż jest to tak naprawdę wieloletni plan remontów, co jest napisane w 4 pkt porządku obrad.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie była przyjęta strategia remontowa, tylko kierunki rozwoju, tak jak jest napisane w Statucie.
- Przewodniczy RN stwierdził, iż Komisja Techniczna przyjęła do wiadomości sprawozdanie z wykonania wieloletniego planu. Plan został przekroczony, gdyż zrobiono więcej, niż planowano

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia projektu Strategii Remontowej na lata 2017-2021.

- Przewodniczy RN stwierdził, iż Komisja Techniczna rekomenduje przyjęcie strategii remontowej przez RN.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie w kwestii celów operacyjnych /gospodarka wodna/: co oznacza słowo potencjalnych wycieków? Stwierdziła, iż wskazuje się S1 i R2, ale chyba R2 to nie możliwe, bo Rozłogi 2 nie ma hydroforni, bo MPWiK doprowadza bezpośrednio wodę do budynku .
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż był czas kiedy urządzenia z hydroforni wyprowadzano do budynków i nie zrobiono wszystkiego do końca, nie zrobiono opomiarowania.
- Prezes stwierdził, iż kilkanaście lat temu było tak, że w budynkach gdzie były stare zestawy pompowe z hydroforami były likwidowane i były przenoszone nowoczesne zestawy do budynków. Na budynkach hydrofornie wykonywało się w formie nadbudowy i jest tak np. nad kwiaciarnią u nas na osiedlu. Natomiast na osiedlu nie zostało wykonane to do końca, gdyż zasilenie jest w budynku ale w hydroforni został układ pomiarowy łącznie z przyłączem. W pewnym sensie urządzenia te funkcjonują i nie można tego pomijać, jest to tzw. budynek nazywany „hydrofornią”.

- Prezes stwierdził, iż jest hydrofornia, tam gdzie jest stolarnia oraz S1 jest hydrofornia i jest to hydrofornia, która zasila nasze budynki i budynki sąsiedniej Spółdzielni.
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż taka sama sytuacja jest na R2, R9 i L12.
- Prezes stwierdził, iż po wykonaniu nowoczesnych zestawów pompowych nie ma takich uderzeń ciśnień jak to było przy normalnych układach hydroforowych tylko rozdział wody odbywa się na zasadzie tzw. falownika i jest to w sposób płynny, co powoduje, że jest mniej awarii na skutek ciśnień. Awarie oczywiście takie występują i miały zazwyczaj miejsce na odcinkach między hydrofornią a budynkami. W niektórych miejscach zrobiono to, a w niektórych miejscach nie zrobiono tego jak np. R2, S1. L12, R9. Między hydrofornią a układem popowym w budynku jest wszystko do wymiany
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: czy opomiarowanie zostanie przeniesione do budynku?
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż opomiarowanie zostanie przeniesione do wodociągu, ale jest potrzebna nowa linia wodociągowa.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: zrobienie tego leży po stronie Spółdzielni, a nie po stronie MPWiK.
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż to leży po stronie Spółdzielni. Jeżeli wodociąg jest bardzo skorodowany to idzie w ziemi.
- Skłodowska Ewa odniosła się do zapisu w strategii /cele operacyjne/wdrażanie unijnych wymagań dźwigowych w zakresie poprawy bezpieczeństwa i zmniejszenia energochłonności eksploatowanych urządzeń/ zadała pytanie: o co w tym dokładnie chodzi?
- Prezes stwierdził, iż był czas, kiedy powszechnie przyjęto, że do 2012 roku miała obowiązywać dyrektywa unijna o obowiązku wymiany dźwigów. Później zostało to przesunięte do roku 2021, a teraz okazuje się, że ona w ogóle nie obowiązuje, obowiązuje tylko pod kątem energooszczędności. Mówca dodał, iż Spółdzielnia uzyskuje energooszczędność poprzez zmianę układu zasilania dźwigu, zmianę wciągarek, zmianę aparatury sterowej i płynny rozruch dźwigów. Zaznaczył, iż nie ma obowiązku wymiany kabin i montowania kabin z drzwiami rozsuwanymi. Aktualnie dźwigi są robione w ramach umowy dzierżawy i po okresie amortyzacji

zostanie jedynie wymiana kabin i jest to możliwe do zrobienia w ciągu kilku lat. Standardowa wymiana dźwigu jest to kwota 120-130 tys. zł (w zależności od przystanków), a modernizacja poprzez wymianę elementów maszynowni i kabiny to kwota rzędu 60-70 tys. zł. W związku z wyborem modernizacji zaoszczędzono.

- Skłodowska Ewa odnosząc się do zapisu /założenia do finansowania prac remontowych/ odpis na fundusz remontowy z lokali mieszkalnych oraz użytkowych/ stwierdziła, iż oczywisty jest dla niej odpis z lokali mieszkalnych. Zadał pytanie: Jaki jest odpis z lokali użytkowych na fundusz remontowy?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż chodzi o nowe lokale użytkowe, mające odrębne własność, gdyż one płacą na fundusz remontowy, bo znajdują się w zasobach Spółdzielni. Dodała, iż w „Lazurowym Zakątku” lokale użytkowe płacą na fundusz remontowy.
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż jest to wieloletni plan i trzeba zakładać, że będą wyodrębnienia i będą własności.
- Binek Tomasz stwierdził, iż lokale w „Lazurowym Zakątku” płacą na fundusz remontowy.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż lokale użytkowe w „Lazurowym Zakątku” to nie Spółdzielnia, gdyż Spółdzielnia nie ma nawet zarządzania tymi lokalami.
- Dolota Dorota stwierdziła, że jeżeli lokale użytkowe w najmie po uzyskaniu zgody WZ wyodrębnią się to nie będą płaciły czynszu na zasadzie takiej jak do tej pory, tylko będą miały poszczególne pozycje jak mieszkańcy i będzie w tym także fundusz remontowy.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: jakim cudem się taki lokal wyodrębni?
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż taki lokal trzeba sprzedać, żeby się wyodrębnił.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż musi być na to zgoda WZ.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: sprzedamy coś co przynosi Spółdzielni stały dochód?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż możliwość sprzedania istnieje.
- Prezes stwierdził, iż myśli, że zostanie wypracowany taki element jak kiedyś, jest 6 lokali użytkowych, które zlokalizowane są w budynkach mieszkalnych. W tej chwili

przychód z tych lokali jest przeznaczany na eksploatację. Kiedyś było tak, że uchwałą RN część tego przychodu przeznaczano na fundusz remontowy. Dodał, iż ciągle pytania mieszkańców w sprawie tego ile mają z wynajmu lokali na fundusz remontowy skłaniają do tego, żeby pomyśleć o tym, żeby wypracować uchwałę mówiącą o tym, że część przychodu z tych lokali użytkowych przeznaczy się na fundusz remontowy danego budynku. Mówca stwierdził, iż możliwe, że mówi się o celach daleko idących, ale po to jest plan wieloletni.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w założeniach do finansowania prac remontowych jest fundusz celowy z lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Zadała pytanie, co to jest fundusz celowy?
- Prezes stwierdził, iż trzeba zakładać, że może powstać w funduszu remontowym jakiś fundusz celowy na wykonanie jakiegoś zadania, który trzeba wykonać priorytetowo, bądź na prośbę członków Spółdzielni.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż celowy fundusz remontowy to jest coś innego niż fundusz remontowy, fundusz taki musi mieć swój regulamin.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: jeżeli ona płaci oddzielnie na dźwigi i nie jest to fundusz celowy, to na czym polega fundusz celowy? czym różni się fundusz remontowy od funduszu celowego?
- Prezes stwierdził, że jest projekt planu wieloletniego i można nanieść do niego jakieś poprawki.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w Statucie jest zapis jakie celowe fundusze w tej Spółdzielni są.
- Skłodowska Ewa odnosząc się do założeń do finansowania prac remontowych/ dochody z działalności gospodarczej/ zadała pytanie: na co jest to przeznaczane np. na dźwigi?
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż część jest przeznaczana na eksploatację, a część może być przeznaczona na remonty
- Skłodowska Ewa odnosząc się do finansowania prac remontowych /zyski z działalności inwestycyjnej/ stwierdziła, iż nigdzie nie ma mowy jakie miałyby być to zyski.

- Prezes stwierdził, iż przed każdą inwestycją informuje się RN, że wystąpiono o interpretację do Ministerstwa Finansów (która jest do wglądu w siedzibie Spółdzielni) w sprawie tego jak należy traktować dodatkowe przychody z działalności inwestycyjnej tak, żeby Spółdzielnia zapłaciła jak najmniejszy podatek. Ministerstwo odpowiedziało, że jeżeli przychód zostanie przeznaczony na remonty, bądź na nowe inwestycje to nie będzie trzeba płacić podatku. Mówca stwierdził, iż wielkość zysku określany jest na początku szacunkowo, a ostatecznie zgodnie z zawartymi umowami wychodzi on po rozliczeniu inwestycji.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w ciągu 5 lat przewiduje się jakąś działalność inwestycyjną i są założenia na 24 mln to chciałyby wiedzieć jaki jest szacunkowy przychód z działalności inwestycyjnej.
- Prezes stwierdził, iż to są potrzeby remontowe na 24 mln.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jeżeli chodzi o zapis, że finansowanie prac remontowych jest możliwe także dzięki kredytowi na zasadach komercyjnych po uprzedniej zgodzie WZ, to oprócz zgody WZ wymagana jest również zgoda na piśmie właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż zasady działalności inwestycyjnej się zmieniły i są inne niż przy pierwszej inwestycji i teraz nie będzie zysków z inwestycji.
- Rokicki Ryszard stwierdził, iż chodzi tutaj o to, że nawet jak WZ udzieli zgody na kredyt, to żeby potem właściciele nie zrobili problemu, w związku z tym, że oni nie wyrazili zgody. Dodał, iż trzeba to uwzględnić, że taka zgoda musi być przy udzieleniu kredytu, żeby nie było później wady prawnej.
- Mecenaz Kruszyński stwierdził, iż wprowadzenie zapisu, że potrzebna jest zgoda właścicieli mogłoby zablokować działalność remontową.
- Prezes stwierdził, iż nawet nie zamierza wnosić na WZ o zaciągnięcie kredytu, gdyż ludzie raczej nie mają świadomości, w czym mógłby pomóc Spółdzielni kredyt obrotowy na rachunku i jak wspomogłoby to Spółdzielnię w bieżących płatnościach. Zaznaczył, iż można dopisać, że wymagana jest zgoda właścicieli lokali mieszkalnych.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż dopisuje się, że potrzebna jest zgoda właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie ma co się dziwić mieszkańcom, że się obawiają, bo jest przykład Spółdzielni Śródmieście, gdzie Zarząd wziął kredyt pod zastaw nieruchomości i mieszkańcy muszą teraz płacić.
- Skłodowska Ewa odnosząc się do tabletki „Roboty ogólnobudowlane” do poz. 5 remont ciągów pieszo – jezdnych Rozłogi 2, Siemiatycka 1 zadała pytanie dlaczego jest kwota 975 000 zł?
- Prezes stwierdził, iż kwota jest taka, gdyż wykonano w remontach ciągów pieszo-jezdnych więcej niż zebrano. W założeniach rzeczowo są wskazane dwa ciągi pieszo – jezdne, a kwota dotyczy tych dwóch ciągów i zwrotu pieniędzy za wykonane wcześniej ciągi, które zostały wykonane ponad planowaną kwotę.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż chodzi o ciągi pieszo – jezdne Rozłogi, 2, 5 itd, które zostały wykonane, ale finansowo nie zostały jeszcze rozliczone.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż to są tzw. kredyty kupieckie.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jest mowa o 3 szt. dźwigów do remontu lub wymiany. Stwierdziła, iż chciałaby wiedzieć jakie to dźwigi, czy wchodzi w to dźwigi towarowe?
- Prezes stwierdził, iż chodzi o dwa dźwigi towarowe L2 i L2a i jeden dźwig osobowy na Rozłogi 6.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: czy jak są dwa dźwigi na danym budynku to aparatura jest wspólna i powinna robić to ta sama firma co robiła poprzednio?
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż firma nie musi być taka sama, ale dźwig tak.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w robotach ogólnobudowlanych jest remont ocieplenia na kwotę 4 330 000 zł.
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż trzeba doglądać jaki jest stan docieplenia i poprawiać, a po drugie trzeba docieplić o 8 cm więcej styropianem, żeby otrzymać obecnie obowiązujące normy.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: jakie będą zobowiązania z tego tytułu?
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż mogą być zobowiązania, a mogą nie być. Może być sytuacja, że będzie spadał tynk z jakiegoś budynku i wtedy będzie trzeba to zrobić.

- Prezes stwierdził, iż wzrosła norma, jeżeli chodzi o izolacyjność przegród budowlanych. Wykonane ocieplenia na budynkach nie spełniają aktualnej normy. Trzeba położyć warstwę styropianu, bądź innego materiału izolacyjnego, żeby spełnić normę. Środki na to można wziąć z wkładu własnego (którego nasza Spółdzielnia nie ma) albo skorzystać z programów unijnych. Metry kwadratowe razy średnia stawka wykonania docieplenia styropianem daje kwotę 4 330 000 zł.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: co oznacza sformułowanie „dla przegród zewnętrznych”? Czy chodzi tutaj o to, żeby spełnić nowe normy, czy chodzi o to, żeby mieć lepszy bilans cieplny?
- Prezes stwierdził, iż nie zmniejszy się strat ciepła i nie wystąpi się o zmniejszenie mocy zamówionej dopóki nie wykona się pewnych przedsięwzięć związanych z energooszczędnością. Żeby wykonać takie przedsięwzięcia, trzeba zrobić audyt, kiedy to audytor sprawdza przegrody zewnętrzne danego budynku plus inne elementy mające wpływ na energooszczędność, czy spełniają wymogi aktualnej normy, a u nas na kilku budynkach nie są spełnione te wymogi.
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż trzeba się liczyć z tym, że za kilka lat zwiększą się stawki za energię elektryczną. Mówczyni dodała, iż zakłada się wykonanie takich prac, ale nie są one traktowane do wykonania w pierwszej kolejności. Zaznaczyła, iż 1 mln złotych kosztowała naprawa ocieplenia L2 i L2a.
- Rokicki Ryszard zadał pytanie: czy dokonano pomiaru i na tej podstawie wiadomo jakie budynki trzeba docieplić?
- Galińska Małgorzata stwierdziła, że zakłada się, że w miejscach pęknięcia będzie się naprawiać ocieplenie wraz ze zrobieniem docieplenia.
- Rokicki Ryszard zadał pytanie: czyli nie ma zrobionych pomiarów, które by wskazywały na którym budynku ocieplenie jest ok, a na którym wymaga naprawy?
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż w niektórych budynkach szczyty są po 5 cm.
- Rokicki Ryszard zadał pytanie: czy istnieje taka możliwość, żeby w miarę możliwości jakoś te budynki, które nie spełniają norm docieplić, a nie czekać na sytuację, kiedy się coś wydarzy i dopiero docieplić?
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż w planie wieloletnim nie wpisuje się konkretnie budynków, tylko pokazuje się, że jest problem i że będzie on rozwiązywany.

- Skłodowska Ewa zadała pytanie: czy do warstwy, która jest można dołożyć drugą warstwę styropianu?
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż można do istniejącej warstwy dołożyć drugą warstwę.
- Skłodowska Ewa odnosząc się do pozycji roboty sanitarne i elektryczne/ remont pionów/ stwierdziła, iż Pan Prezes kiedyś mówił, że wykonuje się to tylko w sytuacji kiedy przychodzi kontrola i nakazuje to zrobić. Zaznaczyła, iż takie prace są bardzo kosztowne. Dodała, iż Prezes mówił, że jak przyjeżdża Straż Pożarna to nie korzysta z tych pionów, tylko mają własne urządzenia.
- Prezes stwierdził, że jedna z mieszkańek budynku St 129 zgłosiła do Straży Pożarnej zawiadomienie, że źle są wykonane drzwi i że budynek nie jest wyposażony w odpowiednią instalację. Mówca stwierdził, iż otrzymano decyzję administracyjną z Państwowej Straży Pożarnej w sprawie zamiany pionów suchych na piony nawadniane. Przepis stanowi jednoznacznie, że powinno się do tego zrobić zbiorniki wody o pojemności 3 krotnie większej niż zużycie w danym budynku, czyli część piwnic powinno się przeznaczyć na zbiorniki wodne. W porozumieniu ze Strażą Pożarną zrobiono to w ten sposób, że piony są nawodnione przez cały czas i gotowe do użycia, bo są zamontowane w instalacji specjalne pompy, które są w stanie utrzymać ciśnienie robocze w instalacji ppoż. Można to osiągnąć tylko wtedy kiedy zostaną wymienione przyłącza do budynków bo musi iść odpowiednie ciśnienie robocze. Tam gdzie jest odpowiednia instalacja ppoż. to piony są wymienione na piony nawodnione tak jak w budynku St 129, 131, L2 I L2a. Jest klasyfikacja budynków w prawie budowlanym: budynki niskie, średniowysokie i wysokie. Budynek do 9 kondygnacji to jest średniowysoki tam warunki ppoż. są łagodne, ale przy budynkach powyżej 9 kondygnacji są drastyczne. Można tego nie robić i może się nic nie wydarzyć przez lat 20, ale jak się coś stanie to będzie źle.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, że wymieniono wodociąg na wysokociśnieniowy i jest on poprowadzony do czterech budynków.
- Skłodowska Ewa odnosząc się do pozycji /wymiana instalacji c.o. / zadała pytanie: czy będą wymieniane stalowe rury na pcv? Czy przewidziana jest wymiana grzejników? Jaki zakres wchodzi w wymianę instalacji? Ile było awarii i jak często, bo dopiero było płukanie pionów c.o

- Prezes stwierdził, iż zakresy prac są ściśle określone, gdyż jest opracowana dokumentacja na regulacje, bądź wymianę w budynkach niskich. W budynkach wysokich jest inna specyfikacja.
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż w budynkach niskich będzie wykonana regulacja instalacji centralnego ogrzewania, w zakres prac wchodzi: montaż zaworów regulacyjnych przy rozdzielaczach na zasilaniu, na powrocie zawory kulowe Montaż zaworów regulacyjnych pod pionami na zasilaniu, na powrocie zawory kulowe, montaż zaworów grzejnikowych termostatycznych wraz z głowicami termostatycznymi, regulacja instalacji poprzez ustawienie nastaw na zaworach pod pionowych, na zaworach przy rozdzielaczach oraz na zaworach termostatycznych, wymiana izolacji przewodów rozdzielczych i komponentu.
- Prezes stwierdził, że stany instalacji są takie, że piony są wykonane w stali, natomiast część instalacji łazienkowych wykonana jest z rur pcv z polipropylenu, są to wzmocnione stabilizowane rury. Jeżeli by były robione wymiany to tylko na instalacje w rurach stabilizowanych z polipropylenu. Były także robione piony, poziomy przyłącza do grzejników. Praktyka pokazuje, że po 40 latach użytkowania w każdej spółdzielni grzejniki się wymienia na bardziej wydajne, bo nie chodzi o to, czy one są dziurawe, czy nie, ale ich wydajność cieplna jest o wiele niższa, niż w nowych.
- Węławska Teresa stwierdziła, iż są robione remonty i piony są wyłączone i dopływ wody w rurach jest odłączany po 15 razy i rury są skorodowane. Jak idzie nowe ciśnienie to tam gdzie jest skorodowana rura to to pęka i w taki sposób jej zalano kuchnie. Zaznaczyła, iż koniecznie trzeba to wymienić, bo to są koszty dla mieszkańców szczególnie, że w wyniku tego niszczą się meble.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: ile płacą ludzie za spuszczenie wody, żeby zrobić grzejniki?
- Prezes stwierdził, że płaci się 50 zł za punkt.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, że Rozłogi 3 i Rozłogi 6, gdzie były wymieniane piony z żeliwnych na plastikowe. W 1990 latach państwo polskie dopłacało dużo do prac, jeżeli chodzi o energię cieplną. Jak to teraz będzie robione, drugi raz będzie wymieniać się na plastikowe?

O godzinie 19: 54 przyszedł Komendarek Marcin.

- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż przy robieniu projektu stan techniczny określa projektant i wtedy będzie się zapoznawać Radę Nadzorczą z tym, na ten moment to są tylko założenia.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jeżeli chodzi o pozycje /wymiana instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego wraz ze słupami elektrycznymi/ to ma następujące pytanie: czy to jest konieczność, żeby wymieniać słupy elektryczne?
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż są słupy, których nie trzeba wymieniać, ale są słupy, które koniecznie trzeba wymienić, dlatego, że są wiązane na druty, żeby je zamknąć, są to bardzo stare słupy.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż założenia to jest program potrzeb i życzeń. Zaznaczyła, że dla niej jest ważne, że jest wyszczególniony fundusz na dotychczasowej wysokości, czyli 1,30 za m², i wychodzi w 2018 kwota 1 547 607,52 zł i licząc to 5 lat to wychodzi kwota ok 7,5 mln zł, a przewiduje się dochody tylko z funduszu remontowego, a wydatki przewidywane są na 24 mln zł.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż sprzedaje się działkę i będą pieniądze
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w zestawieniu zbiorczym w planowanych przychodach w skali roku są /naliczenia odpis na remonty dźwigów- budynki wysokie/ w kwocie 215 tys. zł i to wchodzi w fundusz remontowy ogólny, a mimo wszystko jest to fundusz remontowy na dźwigi, które płacą wysokie budynki. Fundusz remontowy powinien być rozliczany osobno na te budynki, które płacą, bo niskie nie płacą bo nie mają wind. 215 tys. zł. powinno się wyłączyć z ogólnego funduszu remontowego do rozliczenia osobnego, gdyż jest to wyłącznie tylko na budynki wysokie.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Spółdzielnia to taki organ, gdzie ludzie się łączyli, żeby mieli taniej utrzymanie swoich zasobów. Niskie budynki miały remont schodów, kiedy oni by uzbierali na ten remont schodów? To wysokie budynki swoimi wpływami pozwoliły na wyremontowanie tych schodów. Dodała, iż nie powinno być podziałów na wysokie i niskie budynki.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż są to wyszczególnione pozycje w czynszu i spodziewa się, że będzie rozliczenie tego funduszu na daną nieruchomość, która na te dźwigi płaci z tych pieniędzy nie można finansować innych prac.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż te pieniądze będą tylko przeznaczone na dźwigi.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż kwota 24 mln zł w porównaniu do tego co Spółdzielnia może zbierać, bez podania innych źródeł finansowania bardzo ją niepokoi. Dodała, iż jeżeli chodzi o dofinansowanie unijne to trzeba napisać projekt, mieć wkład własny.
- Prezes stwierdził, że nie przewiduje się w najbliższych latach wzrostu stawki na fundusz remontowy, zyski z inwestycji pozwolą na sfinansowanie potrzeb remontowych.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż zmieniły się przepisy dotyczące inwestycji i Spółdzielnia nie może brać od nie członków pieniędzy. Dodała, iż żeby inwestycje sfinansować, to trzeba mieć pieniądze.
- Rokicki Ryszard stwierdził, iż potrzeby określa się na 24 mln złotych, a wpływy są szacowane na 7, 5 mln zł, to rozumie, że dążenie Zarządu będzie takie, żeby te środki pozyskiwać w trakcie, żeby można zrealizować wszystkie potrzeby.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż plan składa się z potrzeb i źródeł finansowania. Stwierdziła, iż pokazano potrzeby, ale nie wskazano źródeł finansowania.
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż trzeba określić, co się chce w przyszłości robić.
- Prezes stwierdził, iż nie może teraz powiedzieć jaki będzie przychód z „Lazurowych Ogrodów”, a decyzji o kolejnych inwestycjach członkowie jeszcze nie podjęli. Mówca stwierdził, że jeżeli chodzi o planowane inwestycje to ma biznesplan i wie jakich pieniędzy się można spodziewać, ale nie ma zamiaru o tym teraz mówić, gdyż to zależy od sposobu realizacji inwestycji, wariantu. Zazaczył, iż na jesieni planuje się wystąpić o dofinansowanie unijne w zakresie termomodernizacji. Mówca stwierdził, iż jeżeli nie dostanie się dofinansowania to po prostu nie będzie się tego robić.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia Projektu Strategii Remontowej na lata 2017-2021 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 7/2017

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
podjęta na posiedzeniu w dniu 23 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia Projektu Strategii
Remontowej na lata 2017-2021 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

Na podstawie § 47 w zw. z § 41 ppkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się Projekt Strategii Remontowej na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, celem przedłożenia pod obrady najbliższego Walnego Zgromadzenia.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 13 (Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, 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 (Krawczyk Marianna, Skłodowska Ewa)

O godzinie 20: 04 przyszedł Runowski Jan Piotr.

Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania parkingów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Lazurowej 6 i ul. Sterniczej 125.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż osoby fizyczne nie będą już ochraniać parkingu, będzie monitoring i w związku z tym trzeba dokonać zmian w regulaminie. Mówca stwierdził, iż było to omawiane na Komisji Technicznej i Komisja rekomenduje przyjęcie zmian organizacyjnych parkingu oraz przyjęcie regulaminu.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż mieli otrzymać kalkulacje, z czego wynika nowa cena za miejsce postojowe.
- Prezes stwierdził, że zmiana regulaminu ma charakter porządkowy, bo zmiana dotyczy systemu ochrony z ochrony fizycznej na monitoring, bramę z pilotem. Na parkingu pozostaje jeden pracownik, który będzie dozorował prace i obsługiwał system monitoringu i wykonywał drobne sprawy porządkowe. Dotychczasowa stawka dla członków spółdzielni wyniosła 70 zł za miejsce postojowe, od 1 kwietnia zostaje obniżona na razie do 65 zł. Stawka 65 zł umożliwi pokrycie kosztów eksploatacji i wykonanie remontów, które są planowane na parkingu: wymiana ogrodzenia z dwiema furtkami, miejscowe naprawy nawierzchni, pokrycie kosztów wymiany bramy.
- Węclawska Teresa stwierdziła, że chyba powierzchnia zostanie utwardzona, bo są tam nierówności, doły.
- Prezes stwierdził, że powierzchnia jest utwardzona, są płyty.
- Węclawska Teresa stwierdziła, że nie wszędzie są płyty.
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż jeżeli będzie potrzeba uzupełnienia o kilka płyt, to zostanie to zrobione.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż na parkingu Sternicza 125 jest bardzo dużo garaży i na ten temat nie ma nic w regulaminie.
- Prezes stwierdził, iż członkowie płacą po 200 zł za garaż. Dodał, iż oficjalnie tych garaży nie ma. Garaże nigdy nie zostały oficjalnie zgłoszone. Ludzie korzystają i pobierana jest opłata za korzystanie z gruntu w kwocie 200 zł.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: czy od tych pieniędzy płacony jest podatek?

- Prezes stwierdził, iż podatek jest płacony.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż pobiera się opłatę od czegoś, czego nie ma, ale płaci się od tego podatek.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż pobiera się opłatę za grunt, i od tego jest odprowadzany podatek.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, że jest stawka 65 zł, a była 70 zł. Dodała, iż nie otrzymała kalkulacji, a Prezes wymienił, co się składa na stawkę, ale nie wymienił zwrotu długów, które mają parkingi.
- Prezes stwierdził, iż oczywiście, że to obejmuje długi.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: czy może otrzymać kalkulację?
- Prezes stwierdził, iż można otrzymać kalkulację, ale nie ma teraz jej przy sobie.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Rada Nadzorcza jest organem kontrolnym i podejmuje decyzje w sprawie stawek opłat za wszystko. W związku z tym członkowie RN powinni wiedzieć z czego stawka wynika.
- Prezes stwierdził, iż liczył na to, że jak członkowie RN otrzymując porządek obrad to zainteresowani przyjdą do Spółdzielni, żeby zapoznać się z kalkulacją.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż na Komisji Technicznej mówiono, że chce się otrzymać kalkulację.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jest ciekawa, czy stawka pokryje dług parkingu wobec Spółdzielni.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż dług co roku się zmniejsza.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż stawka wcześniej wynosiła 70 zł dla członków, a pamięta jak kilka lat temu był „Uniwersum” wynosiła 140 zł. W momencie zmiany stawki z 140 zł na 70 zł była przedstawiana kalkulacja.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jest 153 miejsc postojowych, które mnożąc razy 5 zł (różnica wynikająca z obniżenia stawki) daje 765 zł miesięcznie.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż obniżka powinna być mniejsza, gdyż na pewno za 765 zł miesięcznie nie pracowało trzech ludzi.

- Rokicki Ryszard stwierdził, że nie można mówić, czy to jest za wysoko, czy za nisko, bo nie zna się składników stawki.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż jak przejmowano parkingi to było trzeba uiścić zwrot kosztów za ogrodzenie, budkę itp. Dlatego koszty na początku były wysokie, ale one co roku się zmniejszają.
- Rokicki Ryszard stwierdził, że można podejrzewać, że jak zrezygnowało się z ochrony osobowej to bilans dla Spółdzielni jest na plus.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż zmiana ta ma na celu zmniejszenie długu wobec Spółdzielni.
- Prezes stwierdził, iż kalkulacja na jedno miejsce jest następująca: prace remontowe 25, 21 zł, energia elektryczna 2, 45 zł, podatek od nieruchomości 1, 61 zł, wieczyste użytkowanie gruntu 4, 20 zł, ubezpieczenie parkingu 1, 65 zł, usługi pogotowia elektrycznego 0, 53zł, serwis bram 1, 54 zł, amortyzacja środków trwałych, montaż bram, monitoring itd. 2, 80 zł, wynagrodzenia (jeden pracownik zostaje i przez okres wypowiedzenia pozostałych pracowników) 25, 56 zł, koszty administracyjne 2, 1zł, internet 1, 35 zł . W kalkulacji wychodzi średnio 67, 99 zł , a zakłada się 65 zł.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jeszcze są nie członkowie, którzy płacą więcej
- Dolota Dorota stwierdziła, iż trudno określić liczbę członków, nie członków wynajmujących miejsce postojowe, gdyż ciągle to się zmienia.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania parkingów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Lazurowej 6 i ul. Sterniczej 125

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 8/2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta na posiedzeniu w dniu 23 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania parkingów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Lazurowej 6 i ul. Sterniczej 125

Na podstawie § 49 ppkt 22 lit. e Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się Regulamin organizacji i funkcjonowania parkingów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Lazurowej 6 i ul. Sterniczej 125, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 15 (Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, 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)

Przeciwko głosowało: 0

Wstrzymało się od głosowania: 0

Ad pkt 7) Informacja Zarządu na temat planowanej inwestycji „Sternicza II”.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż na Komisji Technicznej był projektant z planszami i zapoznawał Komisję z koncepcją inwestycji.
- Prezes stwierdził, iż na działkę w szczycie budynku Sternicza 129 są warunki zabudowy i zgodnie z koncepcją architektoniczną i w warunkami zabudowy chce się na tej działce wybudować budynek mieszkalny z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, w którym będzie zlokalizowanych 69 mieszkań, lokale użytkowe i

miejsca postojowe pod parkingiem i na zewnątrz. Będą to budynki 9, bądź 7 kondygnacyjne.

Chce się to budować w ten sposób, że 30 % mieszkań by było przeznaczonych dla członków Spółdzielni, a 70 % dla osób z zewnątrz i uzyskać z tego tytułu przychody, które sfinansują nam wybudowanie garażu wielopoziomowego, który będzie się składał z poziomu – 1, a w parterze będą lokale usługowe i handlowe oraz trzech kondygnacji naziemnych na 150 miejsc postojowych. Zrobiono na te przedsięwzięcie biznesplan i inwestycja wydaje się być inwestycją rentowną. Od 1 kwietnia chce się wyłożyć koncepcje do wglądu członków Spółdzielni, zacząć podpisywanie wstępnych umów rezerwacyjnych bez pobierania opłat. Po podjęciu przez WZ pozytywnej decyzji w sprawie rozpoczęcia inwestycji zaczęto by podpisywać umowy rezerwacyjne z pobraniem kwoty, która pokryłaby koszty dokumentacji do pozwolenia na budowę i było by to średnio 300 zł za m² rezerwowanej powierzchni. Po 20 kwietnia br. zapisano się na targi mieszkaniowe i chce się pokazać ludziom planowaną inwestycję, jak będzie wyglądać struktura mieszkań, otoczenie oraz że będzie inwestycja towarzysząca w postaci parkingu wielopoziomowego.

- Prezes stwierdził, iż koncepcja będzie do wglądu w dziale inwestycji. Prezes stwierdził, iż w lokalach usługowych 400 m² chciałoby się przeznaczyć na przeniesienie Spółdzielni. Mówca stwierdził, iż dobrze by było, żeby rozpocząć inwestycje w lipcu 2018 roku (kiedy będzie zakończona inwestycja „Lazurowe Ogrody”). Mówca stwierdził, iż jeżeli chodzi o „Lazurowe Ogrody” na dzień dzisiejszy podpisano 185 umów, rezerwacji do podpisania umów jest 16 i zostało 19 wolnych lokali (z którymi idzie się na targi mieszkaniowe) z 176 miejsc postojowych podpisano 141 umów, z 198 komórek lokatorski 136 podpisano umów i jest 12 rezerwacji i wolnych jest komórek 50 i są one z miejscami na rowery. Na dzień dzisiejszy inwestycja ma zapewnioną płynność finansową i część pieniędzy jest na rachunku oszczędnościowym, a inwestycja jest finansowana z bieżących wpływów. Koniunktura na sprzedaż mieszkań w tym rejonie jest bardzo dobra i warto to wykorzystać, bo nie wiadomo jak długo to będzie trwało. Prezes stwierdził, iż garaż wielopoziomowy rozwiązałby częściowo problemy z parkowaniem i będzie można rozluźnić osiedlowe uliczki.
- Snopiński Marek zadał pytanie: czy inwestycja z lokalami mieszkalnymi i garaż wielopoziomowy będzie w tym samym momencie budowany?

- Prezes stwierdził, że nie będzie to równolegle budowane. Jeżeli będzie spore zainteresowanie osób z zewnątrz zakupem mieszkań, to można przewidywać, że inwestycję parkingu wielopoziomowego zacznie się realizować pół roku po rozpoczęciu inwestycji mieszkaniowej.
- Rokicki Ryszard stwierdził, iż wykopy wprawdzie by były robione pod inwestycję mieszkaniową, a później parking wielopoziomowy i wyszłoby taniej, bo sprzęt by był raz sprowadzany.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: czy są jakieś plany Zarządu jeżeli chodzi o to na co zostanie wykorzystany teren obecnej Spółdzielni, w sytuacji przeniesienia biura do nowej inwestycji? Czy rozpoczęto jakieś działania w tym kierunku, jest podpisany jakiś list intencyjny w tej sprawie?
- Prezes stwierdził, że koncepcja 12 lat temu była jeżeli chodzi o wyburzenie budynków i zagospodarowanie. Trzeba by było robić to etapowo, w pierwszej kolejności zrobiono by coś na miejsce budynku, gdzie jest Spółdzielnia, później by pomyślano coś o budynku Gross. Mówca stwierdził, iż przewidywano by dwie kondygnacje lokali usługowych i 5 kondygnacji lokali mieszkalnych. Mówca poinformował, że została podpisana umowa efektu, która polega na tym, że dany projektant wykonuje koncepcję i jeżeli dana koncepcja zostanie przyjęta przez organy Spółdzielni to zostanie wynagrodzony.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: czy jest już ktoś kto będzie inwestorem, czy może Spółdzielnia będzie inwestorem?
- Prezes stwierdził, że jeszcze o takich rzeczach się nie myśli, najpierw musi powstać jakaś koncepcja, żeby wystąpić o warunki zabudowy, co może być trudne, bo jak powstanie plan zagospodarowania przestrzennego to niekoniecznie uda się uzyskać warunki zabudowy. Dodał, że jak uzyska się warunki zabudowy to wtedy będzie można rozmawiać dalej, co można wybudować.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: jeżeli chodzi o garaż wielopoziomowy to działka graniczy z działką, którą w tej chwili wynajmujemy. Graniczenie tej działki, gdzie są domki z garażem wielopoziomowym nie będzie dobre dla ludzi tam mieszkających. Zadała pytanie: czy z tymi właścicielami są prowadzone jakieś rozmowy, czy może chce się kupić od nich tą działkę?

- Prezes stwierdził, iż właściciele mogą się zgodzić, lub nie, bo jest decyzja o warunkach zabudowy i właściciele uczestniczyli w postępowaniu o warunkach zabudowy, które trwało aż dwa lata. Jedyny element, który został to przeprowadzenie postępowania spadkowego, bo jedna osoba, która się mogła na ten temat wypowiedzieć zmarła i spadkobiercy muszą dostać odpowiednią korespondencje. Działkę tą obecnie zajęto na parking L2 i L2a i wypłaca się właścicielom (8 osobom) co miesiąc pieniądze. W księgach wieczystych obserwuje się co się dzieje z regulacją tej działki i wydaje się, że za ok. 2 miesiące będzie uregulowany stan działki. Jedna ze współwłaścielek reprezentujących rodzinę telefonicznie zadała pytanie, czy Spółdzielnia byłaby zainteresowana kupnem działki. Mówca stwierdził, że jakby on był właścicielem Spółdzielni to by kupił tą działkę, ale jaką decyzję podejmą członkowie Spółdzielni to nie wie. Mówca stwierdził, iż jeżeli do WZ będzie uregulowany stan prawny działki, to będzie się wnioskować do WZ w sprawie zakupu działki.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w związku z tym, że zmieniły się przepisy, że nie można brać od ludzi z zewnątrz pieniędzy, tylko trzeba z własnych środków budować to chciałaby wiedzieć na jakiej zasadzie będzie to budowane. Zadała pytanie: przewiduje się, że 30% od członków pokryje budowę, a 70% od nie członków to będzie zysk?
- Prezes stwierdził, iż 30% będzie budowane po kosztach dla członków i członek zapłaci np. 5 500 za m² a osoba z zewnątrz, nie mająca jeszcze członkostwa, a podpisze umowę o budowę lokalu z przyrzeczeniem przeniesienia odrębnej własności będzie płacić po 7, 5 tys. za m² .
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie można wziąć od nie członków pieniędzy.
- Prezes stwierdził, iż już tak wziął pieniądze i po to się podpisuje akt notarialny. Ludzie się godzą na takie warunki i później przyjmuje się ich w poczet członków i są zobowiązani o uzupełnienie wkładu budowlanego do podpisanej wartości.

Ad pkt 8) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący RN odczytał pismo, w którym to Związek Rewizyjny SM RP zwrócił się z prośbą o zbieranie podpisów przeciwko projektowi nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pismo było wywieszane na klatkach w budynkach.
- Przewodniczący RN odczytał pismo stanowiące opinie prawną mecenasa Chudzińskiego w sprawie odwołania Andrzeja Wieliczko od uchwały RN w przedmiocie zawieszania jego w pełnieniu funkcji członka RN. W opinii stwierdzono, iż Pan Wieliczko w terminie przepisami prawa wniósł odwołanie do WZ i należy je uznać za złożone skutecznie.
- Przewodniczący RN poinformował o ofercie szkolenia w Juracie przesłanego przez Związek Rewizyjny.
- Przewodniczący RN odczytał pismo l.dz. w którym Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych poinformował, że karta informacyjna złożona do wniosku o wydanie decyzji środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia przy ul. Nowolazurowej nie przewiduje konieczności wykonania ekranu dźwiękochłonnego.
 - Skłodowska Ewa stwierdziła, iż od silników samochodów, którzy ruszają na światłach jest ogromny hałas
 - Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jak samochód jedzie to większy hałas jest od opon niż od silników, chyba, że przygazuje
- Przewodniczący RN odczytał pismo l.dz.1014/2017 adresowane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, w którym to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wniósł o uznanie Spółdzielni Mieszkaniowej jako strony w postępowaniu dot. wydania nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie ul. Nowolazurowej. Ponadto wskazano, że od lat obiecano, że w przypadku budowy ulicy Nowolazurowej zostaną umieszczone ekrany akustyczne. Wskazano także, że w programie funkcjonalno - użytkowym dotyczącym zamówienia pn. „Budowa Ulicy Nowolazurowej” jest zapis, że projekt przewiduje ekrany akustyczne chroniące zabudowę przed hałasem.
- Przewodniczący RN odczytał pismo l.dz. 930/2017 w którym członek Spółdzielni, z budynku Lazuruwa 4, zwrócił się z prośbą o umorzenie całości lub części odsetek. W piśmie członek wskazał, iż ma trudną sytuację finansową i wychowuje samotnie

dziecko. Zadłużenie członka sięga od 2013 roku i na dzień 28 lutego 2017 wynosi aktualnie 43 tys. zł, w tym czynsz 14 tys. zł, roszczenia sporne 29 tys. zł. Do pisma jest dołączony nakaz zapłaty 29 tys. zł na rzecz Spółdzielni

- Dolota Dorota stwierdziła, iż z tym członkiem są ciągle negocjacje mediacyjne i nie ma prawomocnych wyroków. Dodała, iż odsetki są zasądzone. Roszczenia sporne to są takie roszczenia, które są podane do Sądu, ale nie ma jeszcze z Sądu nakazu zapłaty. Jeżeli nakaz Sądu się uprawomocni to roszczenia przebiegają się na sprawy sądowe.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż dłużnik nie płaci nawet bieżącego czynszu, 14 tys. zł bieżącego czynszu poszło już do Sądu.

- Krawczyk Marianna zadała pytanie: w jaki sposób dłużnik tłumaczy się z tego, że nie płaci?

- Dolota Dorota stwierdziła, iż członek do Sądu wykazuje jaka jest jej sytuacja finansowa.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jeżeli Sąd ustalił, że musi zapłacić, to znaczy, że nie przyjął do wiadomości jej ciężkiej sytuacji.

-Czyżewski Jerzy stwierdził, iż o umorzeniu odsetek Rada Nadzorcza może rozmawiać, jeżeli dłużnik spłaci bieżący czynsz.

- Dolota Dorota stwierdziła, że jeżeli ktoś wykazuje inicjatywę i płaci bieżący czynsz i zadłużenie mu nie rośnie i podczas mediacji ustala, że będzie płacił, to można wtedy rozważyć umorzenie odsetek.

- Przewodniczący RN odczytał pismo l.dz. 989/2017 w którym członek RN z budynku Lazurowej 2 zwrócił się z prośbą o obniżenie czynszu o kwotę 50 zł w stosunku miesięcznym w związku z pogorszeniem warunków mieszkaniowych w wyniku rozpoczętej inwestycji mieszkaniowej.
- - Prezes stwierdził, iż nadawca pisma nie zauważył, tego jakie prace zrobiono na jego budynku z pieniędzy z inwestycji.

Ad pkt 9) Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.

- Prezes poinformował, że jeden członek Spółdzielni zamieszkujący w budynku Rozłogi 9, który swego czasu zwrócił się do Zarządu Spółdzielni z prośbą o przeniesienie mebli z pokoju syna do suszarni, gdyż w pokoju jest sprzęt potrzebny do rehabilitacji. Zarząd Spółdzielni zgodził się na korzystanie przez Pana z suszarni. Po pewnym czasie Rada Budynku wystąpiła do Zarządu, żeby odebrać pomieszczenie Panu, bo jest potrzebne wszystkim mieszkańcom. Zarząd wystąpił pisemnie do Pana zajmującego pomieszczenie o opuszczenie go do końca lutego. Pan ten zwrócił się do Zarządu o przedłużenie okresu opuszczenia lokalu o miesiąc, kiedy będzie mógł odebrać dziecko ze szpitala i przeprowadzić rehabilitację i także zwrócił się do Przewodniczej RB, żeby mógł porozmawiać z Radą Budynku i przedstawić swój problem. Mówca stwierdził, iż w dniu dzisiejszym powziął informacje, że jeden z przedstawicieli RB powiedział, że oni nie będą się z tym Panem spotykać. Rada Budynku w piśmie do Zarządu oczekuje, żeby Zarząd w stosunku do Pana zajmującego pomieszczenie wystąpił z powództwem o opuszczanie pomieszczenia. Mówca dodał, iż Pan zajmujący pomieszczenie jest gotów pokrywać koszty wynajmu. Prezes zaznaczył, iż udostępniając pomieszczenie kierował się wyłącznie odruchem serca i nie chce być z tego powodu atakowanym i prosiłby, żeby Rada Nadzorcza włączyła się w rozwiązanie tego problemu.
- Galińska Małgorzata stwierdziła, że w dniu dzisiejszym członek Rady Budynku Rozłogi 9 powiedział, że Rada Budynku nie będzie już rozmawiała z Panem, który zajmuje pomieszczenie i że ma on opuścić pomieszczenie. Dodała, iż próbowała wyjaśnić, że to wyjątkowa sytuacja, że Pan ma niepełnosprawne dziecko, to członek RB stwierdził, że Zarząd ma podjąć jakieś kroki celem opuszczenia przez tego Pana pomieszczenia.
- Piętaszewski Jan stwierdził, iż członkowie, którzy wyodrębnili własność płacą za te wspólne części budynku. Dodał, iż Pan zajmujący pomieszczenie nie rozmawiał z Radą Budynku. Dodał, iż Pan ten ma mieszkanie 4 pokojowe na 12 piętrze i zajął suszarnie, która była używana przez mieszkańców. Dodał, iż Pan ten przetrzymywał tam m.in. opony samochodowe, a tłumaczy się, że potrzebuje na sprzęt

rehabilitacyjny. Mówca stwierdził, iż Pan ten napisał kiedyś do niego pismo, ale nie zwrócił się do Rady Budynku i nie chciał się z Radą Budynku spotkać.

- Piętaszewski Jan stwierdził, iż Pan zajmujący te pomieszczenie nie płaci za te pomieszczenie.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż Pan deklaruje się, że może płacić za pomieszczenie
- Binek Tomasz stwierdził, że Pan ten ma niepełnosprawne dziecko i trzeba spojrzeć na to bardziej empatycznie.
- Prezes stwierdził, iż mieszkaniec zajmujący suszarnie, chce tylko, żeby wydłużyć okres opróżnienia pomieszczenia. Mówca stwierdził, iż pracownicy są ciągle nachodzeni i dopytywani, czy mieszkaniec oddał pomieszczenie. Zazaczył, że mieszkaniec może płacić i pokryje koszty, które płacą osoby wyodrębnione.
- Piętaszewski Jan stwierdził, iż Pan zajmujący suszarnie nie kontaktował się z Radą Budynku Rozłogi 9.
- Runowski Jan Piotr stwierdził, iż trzeba zaprosić tego Pana i Radę Budynku na posiedzenie RN.
- Bielecka – Kurkowska Angela zadała pytanie: czy te pomieszczenie jest przeznaczone na rehabilitację syna, czy na inny cel ?
- Prezes stwierdził, iż w tym pomieszczeniu są meble z pokoju syna, który jest przeznaczony na rehabilitację. Mówca dodał, że gdy Pan zwrócił się z prośbą o udostępnienie pomieszczenia, miał informacje, że mieszkańcy z niego nie korzystają.
- Rokicki Ryszard stwierdził, iż trzeba zorganizować spotkanie w którym będzie uczestniczył Pan korzystający z pomieszczenia, Zarząd Spółdzielni oraz Rada Budynku Rozłogi 9.
- Prezes stwierdził, iż trzeba jakoś ten problem rozwiązać. Dodał, iż Rada Budynku nie może o wszystkim decydować.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż trudno odnieść się jej do zaistniałej sytuacji, gdyż Pan Piętaszewski członek Rady Budynku Rozłogi 9 mówi coś innego, zaś Pan zajmujący pomieszczenie mówi coś innego.
- Piętaszewski Jan stwierdził, iż Pan zajmujący pomieszczenie przychodzi do Spółdzielni, ale do Rady Budynku się nie zgłosił.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, że Rada Budynku nie może odmówić rozmowy Panu, który zajmuje pomieszczenie.
- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa poinformowała Pana zajmującego suszarnie, że od 1 stycznia zostaje obciążony za użytkowanie pomieszczenia. Mówca dodał, iż w piśmie Pan ten stwierdził, iż wracał się pisemnie do Rady Budynku z prośbą o spotkanie celem przedstawienia swojej sytuacji życiowej, ale nie uzyskał żadnego stanowiska.
- Binek Tomasz zadał pytanie: czy jest jakoś udokumentowana niepełnosprawność syna ?
- Prezes stwierdził, że Pan złożył do Spółdzielni dokument potwierdzający orzeczenie niepełnosprawności syna.
- Piętaszewski Jan zaproponował, aby zorganizować spotkanie w którym będą uczestniczyć: Pan zajmujący pomieszczenie, Zarząd, Prezydium Rady Nadzorczej i Rada Budynku Rozłogi 9.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż można zaaranżować takie spotkanie.

Ad pkt 10) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 21:30.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 23.03.2017 r. zakończono.

/sporządziła/

.....

.....
 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 7/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta na posiedzeniu w dniu 23 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia Projektu Strategii Remontowej na lata 2017-2021 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

- **zał. nr 3-** Uchwała Nr 8/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta na posiedzeniu w dniu 23 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania parkingów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Lazurowej 6 i ul. Sterniczej 125.
- **zał. nr 4-** - pismo Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP
- zał. nr 5-** opinia Kancelarii Adwokackiej Witold Chudzicki
- **zał. nr 6-** oferta szkolenia Związku Rewizyjnego SM RP
- **zał. nr 7-** pismo l.dz. 741/2017
- **zał. nr 8-** pismo l.dz. 1014/2017
- **zał. nr 9-** pismo l.dz. 930/2017
- **zał. nr 10-** pismo l.dz. 989/2017