

## **Protokół nr 1/2018 r.**

### **z posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 8 czerwca 2018 r.**

#### **I. Miejsce i czas posiedzenia:**

•

• Obrady rozpoczęto w dniu 08.06. 2018 r. o godzinie 18.15, a zakończono w dniu 08.06.2018 o godzinie 23:36.

#### **II. Obecność:**

##### W zebraniu udział wzięli :

1. Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej, „Lazurowa” w Warszawie – obecnych było **151 członków, co stanowi 7 % uprawnionych**, w tym z budynku:

- Rozłogi 9 – 20 członków
- Rozłogi 2 – 8 członków
- Rozłogi 6 - 6 członków
- Rozłogi 3 – 3 członków
- Rozłogi 4 – 7 członków
- Rozłogi 5 – 4 członków
- Rozłogi 7- 10 członków
- Lazurowa 2a – 7 członków
- Lazurowa 4- 6 członków
- Lazurowa 6 – 9 członków
- Lazurowa 2- 4 członków
- Sternicza 129 – 9 członków
- Sternicza 131- 5 członków
- Siemiatycka 1 – 6 członków
- Lazurowa 12 – 8 członków

- Lazurowe Ogrody- 39 członków

3. Zostało udzielonych 71 pełnomocnictw

4. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

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

- Dorota Dolota (główna Księgowa i członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),).

5. Mecenase Witold Chudzicki i mecenas Stanisław Kruszyński

6. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” .

7. Firma Unicomp –WZA – obsługująca elektroniczną formę głosowania.

8. Firma Hobus- zabezpieczenie zebrania.

### **III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:**

- Do momentu wyboru Przewodniczącego WZ Walnego Zgromadzenia obrady posiedzenia prowadził Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Pan Zbigniew Gaca – Richter.

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).
6. Przyjęcie porządku obrad.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2017 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2017 r.
10. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
11. Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres

- 01.01.2016 r.-31.12.2016 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.
12. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2017 r.
  13. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2017 r.
  14. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 10 czerwca 2017 r. do dnia 24 maja 2018 r.
  15. Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2019 r. (w tym planu remontów na 2019 r.).
  16. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r.
  17. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości Spółdzielni służebnością przesyłu w ramach realizowanej inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię pn. „Lazurowe Ogrody”.
  18. *Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu w ramach realizowanej inwestycji budowlanej pod nazwą „Lazurowa Przystań”, polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogą na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.*
  19. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
  20. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
  21. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.
  22. Podjęcie uchwały w sprawie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej (kadencja w latach 2017-2020) o przedstawicieli budynków B1, B2, B3, B4, wybudowanych w ramach inwestycji „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej oraz przedstawicieli budynków Lazurowa 12 i Lazurowa 2A, *Lazurowa 6.*
  23. Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.
  24. Zamknięcie obrad.

W dniu 8 czerwca 2018 r. zrealizowano w/w punkty od 1 do 24

#### ***IV. Procedowanie nad poszczególnymi punktami przyjętego porządku obrad.***

##### ***Ad pkt 1) Otwarcie zebrania***

- Prezes Spółdzielni poinformował zebranych, iż Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” działając na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu zwołał na dzień dzisiejszy Walne Zgromadzenie. Poinformował, iż obsługa prawna będzie obsługiwana przez mecenasa Witolda Chudzińskiego i Stanisława Kruszyńskiego, a głosowania będą obsługiwane przez firmę Unicomp.

##### ***Ad pkt 2 ) Odczytanie Pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni***

- Prezes odczytał listę pełnomocnictw. Stwierdził, iż pełnomocnictwa zostaną odczytane w następującej formie: osoba udzielająca pełnomocnictwa – osoba, której udzielono pełnomocnictwa. Lista Pełnomocnictw stanowi załącznik do protokołu.
- Pracownik firmy Unicomp poinformował, iż każdy członek otrzymał kartę do głosowania, która z jednej strony ma napis „tak”, a z drugiej „nie”. Pracownik poinformował, iż jeśli osoba chce głosować „za” to wkłada kartę widoczną dla siebie stroną z napisem „tak”, a jeśli głosuje „przeciw” to wkłada do czytnika kartę z widoczną dla siebie stroną z napisem „nie” i czeka na cichy sygnał oraz mignięcie czerwonej diody.

##### ***Ad pkt 3) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia***

- **Prezes poprosił o zgłaszanie kandydatur na przewodniczącego, zastępcę i sekretarza zebrania.**
- **Zgłoszono następujące kandydatury do składu Prezydium Zebrania Walnego Zgromadzenia:**
  - Jerzy Czyżewski na Przewodniczącego WZ - wyraził zgodę na kandydowanie.
  - Jerzy Łoś na V-ce Przewodniczącego WZ - wyraził zgodę na kandydowanie.
  - Kacper Siwik na Sekretarza WZ - wyraził zgodę na kandydowanie.
  - Wiesława Agnieszka Matynia Dąbrowska - nie wyraziła zgody na kandydowanie

Wobec tego, iż nie zgłoszono więcej kandydatur Prezes zarządził głosowanie.

- Prezes poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu wybór Przewodniczącego zebrania –Jerzy Czyżewski. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 96 członków Spółdzielni
  - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 35 członków Spółdzielni
  - ✚ .
- Przewodniczący Zebrania poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu wybór V-ce Przewodniczącego zebrania – Jerzy Łoś. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 107 członków Spółdzielni
  - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 9 członków Spółdzielni
- Przewodniczący Zebrania poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu wybór sekretarza zebrania –Kacper Siwik. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 104 członków Spółdzielni
  - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 6 członków Spółdzielni

*W wyniku głosowania wybrano Prezydium WZ w następującym składzie:*

- **Przewodniczący WZ:** Jerzy Czyżewski
- **Vice – Przewodniczący WZ:** Jerzy Łoś
- **Sekretarz WZ –** Kacper Siwik

***Ad pkt 4) Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.***

- Przewodniczący WZ poinformował, iż zebranie jest prawomocne i zostało zwołane w prawidłowy sposób.

**Ad. pkt 5) Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).**

- Krawczyk Marianna zadała pytanie : po co Komisja mandatowo- skrutacyjna skoro głosuje się mandatami?
- Przewodniczący RN stwierdził iż Statut wymaga, aby była komisja mandatowo – skrutacyjna i wnioskowa.
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż Komisja mandatowo- skrutacyjna spełnia swoją określoną rolę, gdyż w dniu dzisiejszym jest wybór członków do RN i jest to głosowanie tajne.
- Przewodniczący WZ poprosił o zgłaszanie kandydatur do komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.

Zgłoszono następujące kandydatury do Komisji Mandatowo –Skrutacyjnej i Wnioskowej :

- Czarnomska Małgorzata- wyraziła zgodę na kandydowanie
  - Górny Stanisław – wyraził zgodę na kandydowanie
  - Czyżewska Zofia - wyraziła zgodę na kandydowanie
  - Frajndt Andrzej- wyraził zgodę na kandydowanie
  - Owsianko Ewa - wyraziła zgodę na kandydowanie
  - Górna Ewa- wyraziła zgodę na kandydowanie
  - Wielądek Maria - wyraziła zgodę na kandydowanie
  - Borsuk Janusz - wyraził zgodę na kandydowanie
  - Perz Adam - wyraził zgodę na kandydowanie
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż na dzisiejszym posiedzeniu są wybory do RN i są to wybory tajne i zgodnie ze Statutem i regulaminem głosuje się na kartach do głosowania, które sporządza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna. W związku z tym komisja ma bardzo ważną rolę.

- Przewodniczący WZ zgłosił wniosek: połączenie komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż można się zapytać czy ktoś jest przeciw wyborze komisji w składzie zgłoszonych osób i zrobić to przez aklamację, żeby nie głosować niepotrzebnie.
- Mecenas Chudzicki stwierdził, iż w pierwszej kolejności trzeba przegłosować wniosek o połączenie komisji.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: połączenie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - ⚡ za przyjęciem wniosku głosowało 134 członków Spółdzielni
  - ⚡ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 11 członków Spółdzielni
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: wyrażenie zgody na głosowanie "en bloc" przy wyborze Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - ⚡ za przyjęciem wniosku głosowało 131 członków Spółdzielni
  - ⚡ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 6 członków Spółdzielni
- W związku z wyrażeniem przez głosujących zgody na blokowe głosowanie komisji Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej w składzie: Czarnomska Małgorzata, Górny Stanisław, Czyżewska Zofia, Frajndt Andrzej, Owsianko Ewa, Górna Ewa, Wielądek Maria, Borsuk Janusz, Perz Adam. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - ⚡ za przyjęciem wniosku głosowało 117 członków Spółdzielni
  - ⚡ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 12 członków Spółdzielni
- Przewodniczący WZ poprosił Komisję Mandatowo – Skrutacyjną i Wnioskową o zajęcie miejsc przy stole i ukonstytuowanie się.

W wyniku głosowania wybrano Komisję Mandatowo- Skrutacyjną i Wnioskową w następującym składzie:

**Komisja Mandatowo – Skrutacyjna i Wnioskowa ukonstytuowała się w następujący sposób:**

Przewodnicząca Komisji – Stanisław Górny

Sekretarz Komisji – Czarnomska Małgorzata

**Ad pkt 6) Przyjęcie porządku obrad**

- Przewodniczący WZ poinformował, że 21 dni przed posiedzeniem dostarczono zawiadomienia, następnie 14 dni przed posiedzeniem można było składać wnioski do punktów porządku obrad i złożono dwa wnioski:
  - ✓ wniosek Zarządu o wprowadzenie dodatkowego punktu nr 18 do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu w ramach realizowanej inwestycji budowlanej pod nazwą „Lazurowa Przyszań”, polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.
  - ✓ wniosek Rady Budynku Lazurowa 6 w kwestii uzupełnienia pkt 21 porządku obrad o wybór kandydata do RN.

Prezes stwierdził, iż porządek obrad został uzupełniony o powyższe wnioski i podany do wiadomości mieszkańców.

- Lubtak Michał zadał pytanie: czemu uzupełniony porządek nie został wywieszony na klatkach budynków? Wiedziały tylko o złożonych wnioskach osoby, które udały się do Spółdzielni albo usłyszały od kogoś.



- Prezes stwierdził, iż procedura w niczym nie odbiegała od tej, która była zawsze. Porządek obrad został uzupełniony o dwa punkty i w materiałach został zamieszczony, które były dostępne w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej. Osoby pobierające materiały na posiedzenia Rad Budynków miały taką informację.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu: przyjęcie porządku obrad zaproponowanego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wraz z złożonymi wnioskami. Wniosek poddając pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:

✚ za przyjęciem wniosku głosowało 121 członków Spółdzielni

✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 14 członków Spółdzielni

### ***Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2017r.***

- Szatan Małgorzata stwierdziła, żeby Komisja Mandatowo -Skrutacyjna poinformowała ile zostało wydanych mandatów?
- Przewodniczący Komisji stwierdził, iż ilość mandatów się zmienia, ludzie wychodzą z sali, przychodzą na salę.
- Szatan Małgorzata zadała zapytanie: czy członkowie mogą wstrzymać się od głosu i brać udział w zebraniu ?
- Mecenas Kruszyński stwierdził, iż członkowie mogą się wstrzymać od głosu.
- Szatan Małgorzata zadała pytanie: czy pełnomocnictwa są nadal przyjmowane?
- Mecenas Kruszyński stwierdził, iż pełnomocnictwa są przyjmowane do momentu zakończenia WZ. Stwierdził, że w tym systemie trudno by było określić kto się wstrzymał od głosu. Dodał, iż głosy wstrzymujące się nie mają żadnego wpływu na głosowanie.
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż jest to niezgodne z wyrokiem Sądu Najwyższego.
- Mecenas Chudziński stwierdził, że zarówno zgodnie ze Statutem jak i ustawą przy obliczaniu głosów przy podjęciu uchwały liczą się głosy za i przeciw uchwale.
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż mecenas mówi o ustawie prawo spółdzielcze, zaś ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych mówi co innego.

- Prezes stwierdził, iż według informacji od firmy Unicomp zostało wydanych 190 mandatów, w tym pełnomocnictw. Prezes przekazał listę pełnomocnictw Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej i stwierdził, iż oryginały pełnomocnictw będą dołączone do protokołu z zebrania.
- Prezes stwierdził, że jak co roku Zarząd sporządził sprawozdanie ze swojej działalności za 2017 rok, które było wyłożone w materiałach Walnego Zgromadzenia. Sprawozdanie również było zamieszczone na stronie internetowej oraz zostało pozytywnie ocenione przez Radę Nadzorczą i rekomendowane do przyjęcia przez WZ.
- Prezes stwierdził, iż najistotniejszą informacją jest to, że działalność Spółdzielni w roku 2017 zakończyła się wynikiem dodatnim, o czym będzie mowa w następnym punkcie i pozwala to pokryć niedobór na eksploatacji. Na koniec roku było w kasie Spółdzielni ponad 14 mln zł i oczywiście jest to związane z realizacją inwestycji, ale na koniec roku były prawie wszystkie zobowiązania wobec dostawców zapłacone. Inwestycja jest prowadzona bez żadnych zagrożeń. Dodatkowo Spółdzielnia była objęta badaniem lustracyjnym zarówno w kwestii bieżącej działalności jak i z tytułu prowadzonej inwestycji za rok 2017. Bilans Spółdzielni był badany przez niezależnego Biegłego Rewidenta i badanie zakończyło się wynikiem pozytywnym.
- Galińska Małgorzata stwierdziła, iż przychody na funduszu remontowym wynosiły 1 882 275,05 zł, zaś koszty wynosiły 1 950 422,20 zł, co w konsekwencji dało saldo w kwocie - 68 147,15 zł. Dodała, iż w 2017 roku wymieniono 8 dźwigów w systemie dzierżawy i po 5 latach dźwigi zostaną przekazane na własność Spółdzielni. W 2017 roku wymieniono także pionki kanalizacyjne w niektórych budynkach ze względu na pęknięcia i zapadania się rurociągów kanalizacyjnych, co powodowało wypływanie wody pod budynki oraz zapadanie ścian piwnic. Po wykonaniu remontów pionów kanalizacyjnych dokonano remontów piwnic (malowanie ścian, drzwi itp.). W 2017 wykonywano również remont ciągów pieszo – jezdnych R3, 5, 7 oraz S1. W ramach remontu ciągów pieszo –jezdnych poszerzano drogi i tam gdzie to było możliwe wykonywano dodatkowe miejsca postojowe. W ramach zadośćuczynienia za uciążliwość przy pracach inwestycyjnych wykonano płytki ceramiczne na kłatach budynku Lazurowa 4. Wykonywano także remonty balustrad balkonowych oraz prawie wszędzie wykonano remonty maszynowni dźwigów. Zaplanowane prace w 2017 roku były wykonane w całości, co zwiększyło stopień stanu technicznego budynków na osiedlu.

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie **zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2017 r.**

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała Nr 1/2018**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 8 czerwca 2018 r. w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2017 r.**

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

#### **§ 1.**

Zatwierdza się Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2017 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

#### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: **109** osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: **28** osób

#### ***Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.***

- Dolota Dorota stwierdziła, iż sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 rok zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i obejmuje 5 podstawowych dokumentów: wprowadzenie, bilans za 2017 rok, rachunek zysków i strat za okres 01.01.2017-31.12.2017, dodatkowe informacje oraz sprawozdanie z działalności Spółdzielni. Sprawozdanie zawiera

wszystkie operacje gospodarcze jakie miały miejsce w Spółdzielni za 2017 rok. Mówczyni stwierdziła, iż suma wartości pasywów i aktywów zwana sumą bilansową wyniosła 98 760 262, 75 zł, w której są aktywa trwałe w kwocie 79 707 583, 69 zł, co stanowi 80% sumy bilansowej. Aktywa trwałe to przede wszystkim wartość księgowa budynków mieszkalnych, pawilonów, wartość wieczystego użytkowania gruntów oraz wartość nakładów na inwestycje „Lazurowe Ogrody”. Źródłem sfinansowania majątku budowlanego czyli wkładu budowlanego są zaliczki wpłacone na poczet wkładów przez nabywców lokali w pasywach bilansu. Następną pozycją bilansu jest majątek obrotowy Spółdzielni w wysokości 19 052 579, 06 zł, z której kwota 14 384 286, 28 przypada na zgromadzone na rachunkach bankowych środki pieniężne. Natomiast kwota w wysokości 1 465 297, 57 obejmuje główne należności Spółdzielni. Należności w porównaniu do poprzedniego roku obniżyły się o 140 tys. zł i jest to efekt prowadzenia przez Spółdzielnię prawidłowej i skutecznej windykacji. Zobowiązania krótkoterminowe, czyli pasywa wynoszą 4 028 409,28 zł i obejmują zobowiązania wobec dostawców jak i nadpłaty wynikające z rozliczeń mediów właścicieli lokali członków Spółdzielni. Fundusz remontowy 15 nieruchomości zamknął się niedoborem w kwocie 86 tysięcy i został przeniesiony do rozliczenia w następnym roku. Rozliczenia okresowe przychodów i kosztów stanowią kwotę do rozliczenia w następnych okresach sprawozdawczych. Spółdzielnia w swojej działalności uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 269 tys. zł, co zgodnie z ustawą zwiększy koszty roku następnego. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić rozliczenie przychodów i kosztów oraz rozliczenie dla każdej nieruchomości mieszkalnej, co jest przedstawione w sprawozdaniu. Reasumując sytuacja finansowa jest bardzo dobra, wskaźniki płynności każdego stopnia, co pokazuje Biegły Rewident w swojej opinii przedstawiają się na poziomie wzorcowym. Jest także bardzo korzystny wskaźnik rentowności, czyli wskaźnik wykorzystania majątku. Propozycja podziału nadwyżki bilansowej przedstawia się następująco:

- 1) kwotę **291 639,53 zł** przeznacza się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2017 r.;
- 2) kwotę **68 147,15 zł** przeznacza się na dofinansowanie **funduszu remontowego** 15 nieruchomości mieszkalnych.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż badanie finansowe za 2017 rok było przedmiotem badania Biegłego Rewidenta pod względem rzetelności i prawidłowości danych zawartych w sprawozdaniu i zakończyło się wydaniem pozytywnej opinii, bez żadnych zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe było też przedstawione Radzie Nadzorczej i na posiedzeniu RN uczestniczył Biegły Rewident. Sprawozdanie finansowe zostało rekomendowane przez RN do przyjęcia przez WZ.
- Wieliczko Andrzej Przewodniczący Rady Budynku Lazurowa 2 stwierdził, iż porównał sprawozdanie z 2016 i 2017 roku, a dokładnie stan netto środków trwałych i ewidentnie widać, że w zeszłym roku wartość środków trwałych wynosiła ponad 47 mln zł, a w tym roku wynosi 45 mln, czyli gdzieś się zapodziało 2 mln. Następną kwestią jest wynik finansowy, który jest podobno świetny: trzy lata temu było 4 mln, następnie już tylko 300 tys. zł, a obecnie jest tylko 200 tys. zł.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż Pan Wieliczko źle mówi, to w tym roku jest więcej, a w tamtym roku było mniej.
- Wieliczko Andrzej stwierdził, iż w 2015 roku było 4 mln, w 2016 było 426 tys., a w 2017 roku jest 271 tys. zł. Zatem podstawowe dwa wskaźniki, mówiące o stanie finansowym Spółdzielni wskazują na to, że nie jest wcale dobrze, jak twierdzi Biegły Rewident. Z roku na rok Spółdzielnia ubyło ponad 1, 5 mln zł, zaś wynik finansowy netto również się zmniejszył.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż zmniejszenie stanu środków trwałych jest to naturalny efekt, gdyż co roku Spółdzielnia zobowiązana jest naliczać umorzenie i w wyniku tego wartości netto maleją. Wartość środków trwałych ulega zmniejszeniu, gdyż co roku lokale mieszkalne się wyodrębniają i tym samym wartość lokalu schodzi z majątku trwałego, co skutkuje tym, że wartość ulega pomniejszeniu. Wartość środków trwałych nigdy nie będzie większa tylko mniejsza. Jeżeli chodzi o wynik finansowy, to Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną i z sukcesem zakończyła inwestycję „Lazurowy Zakątek” i w roku 2015 był duży wynik finansowy. Jeżeli nie prowadziłoby się inwestycji to wynik nie był by taki wysoki, gdyż pozostała działalność Spółdzielni polega wyłącznie na uzyskiwaniu środków z wynajmu lokali użytkowych. Prowadzenie inwestycji znacznie poprawia kondycję finansową Spółdzielni, gdyż uzyskiwane nadwyżki z inwestycji są przeznaczane na remonty budynków ze starych zasobów.

- Wieliczko Andrzej stwierdził, że wartość środków trwałych nie powinna się obniżać, ponieważ istnieje coś takiego jak aktywacja kosztów. Jeżeli się inwestuje w zasoby to nie może być takiej sytuacji, że wartość tych zasobów się obniża.
- Szatan Małgorzata zadała pytanie: w informacji dodatkowej na stronie 7 w wykazie /rozliczenia międzyokresowe/ jest kwota 361 tys. zł dot. montażu oświetlenia Led, czego ta kwota dotyczy, czy to jest to co jest spłacone, czy to co jest jeszcze do spłacenia?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż kwota ta dotyczy tego co jeszcze Spółdzielnia musi spłacić.
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż w 2013 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie tego, że oszczędności z energii elektrycznej przeznaczy się na montaż oświetlenia Led. Umowa opiewała na 525 tys. zł i miało to się spłacić do 30 czerwca 2015 roku. Co się stało, że nie spłacono tego?
- Dolota Dorota stwierdziła, że prace zakończyły się, ale płatności były rozłożone w czasie i zakończyły się w 2017 roku. Do tych prac doszły prace energooszczędności w piwnicach i terenie zewnętrznego.
- Szatan Małgorzata zadała pytanie: dlaczego z oszczędności z klatek schodowych pokrywa się koszty montażu opraw Led na zewnątrz?
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż Prezes obiecał, że po rozliczeniu montażu oświetlenia każda nieruchomość dostanie swoją stawkę. Stawka jest średnia dla wszystkich nieruchomości, chociaż dla budynku Rozłogi 9 w 2012 roku kiedy było pierwsze rozliczenie okazało się, że stawka jest za wysoka o 11 groszy. W związku z tym, zadała pytanie: czy Rada Nadzorcza podejmowała decyzję o rozpoczęciu kolejnych prac oszczędnościowych?
- Prezes stwierdził, że prace oszczędnościowe oświetlenia to zadanie rozciągnięte w czasie. Spółdzielnia podjęła się uczestnictwa w programie „Białe Certyfikaty” i wszystkie przedsięwzięcia związane z oszczędnością energii zgłasza się do stosownego Ministerstwa, żeby wykazać oszczędności. Rozszerzono modernizację oświetlenia o piwnice i teren zewnętrzny. Chcąc to rozliczyć w 2017 roku nie można by było ponownie złożyć wniosku do programu o częściowy zwrot nakładu z tytułu energooszczędności. Poprzez składanie wniosków w poszczególnych latach uzyskało się 150 tys. zł, z „Białych Certyfikatów”. Ponowny wniosek zostanie złożony w roku bieżącym. Jeżeli w bilansie zamknie się temat, to nie będzie można składać wniosków.

Chce się korzystać jeszcze z różnych programów np. programu zamontowania urządzeń fotowoltaicznych. Dodał, iż to co uzyskuje się z oszczędności energii oraz pozyskiwane dofinansowanie nie są z krzywdą dla członków, gdy są kolejne przedsięwzięcia robione. Ostateczne rozliczenie będzie można przedstawić niedługo.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż od 2013 roku do 2017 roku z nadpłat spłacono przedsięwzięcie oszczędnościowe w kwocie 341 tysięcy. Jak zostanie spłacone wszystko, to zostanie wtedy rozliczone.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 2/2018**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 8 czerwca 2018 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok**

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Przyjąć i zatwierdzić roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 r. obejmujące :

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
  2. Bilans za rok obrotowy 2017 rok zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 98 760 162,75 zł (słownie: dziewięćdziesiąt osiem milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt dwa 75/100 zł.),
  3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2017 rok wykazujący zysk netto w kwocie 359 786,68 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt sześć 68/100 zł),
  4. Wykazany w rachunku zysków i strat wynik GZM na nieruchomościach spółdzielni zamykający się na dzień 31-12-2017 r :
    - w kwocie 4 989,03 zł nadwyżka przychodów nad kosztami,
    - w kwocie 274 229,05 zł nadwyżka kosztów nad przychodami,
- Dodatkowe informacje i objaśnienia.

**§ 2.**

Sprawozdanie finansowe za 2017 r. stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

**§ 3.**

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 132 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 46 osób

### **Ad pkt 9) Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2017 r.**

- Przewodniczący WZ poinformował, że wpłynęły 3 wnioski do projektu uchwały.
- Mecenas Chudzicki Witold stwierdził, iż do uchwały wpłynęły trzy skuteczne wnioski, stanowiące poprawkę do projektu uchwały. Wnioski złożyli mieszkańcy z budynku Lazurowa 12, Rozłogi 9 i Siemiatycka 1. W treści wnioskodawcy proponują zmianę przeznaczenia kwoty 68 147,15 zł na dofinansowanie funduszu remontowego 15 nieruchomości i wymienienie tych nieruchomości i zwrot kwoty miałyby nastąpić proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych w tych nieruchomościach. Odnosząc się do zgłoszonych wniosków przez Członków Spółdzielni należy wskazać, iż zasadnym jest uzupełnienie pierwotnego brzmienia uchwały poprzez wskazanie, iż kwotę 68 147, 15 zł przeznacza się na fundusz remontowy 15 nieruchomości mieszkalnych. Brak powyższego zapisu spowodowany był zaistnieniem oczywistej omyłki pisarskiej. Pozostałe sugerowane zmiany projektu uchwały są bezzasadne z uwagi na fakt, iż kwestię podziału nadwyżki bilansowej w Spółdzielni reguluje wprost § 2 pkt 7) Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym oraz § 11 Zasad polityki rachunkowości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż na zebraniu RB Rozłogi 9 była omawiana kwestia podziału nadwyżki i Przewodniczący RN, który był obecny na zebraniu powiedział, że to podzieli Zarząd zgodnie z potrzebami budynków. W związku z tym, że to nie Zarząd dzieli nadwyżkę tylko WZ została zgłoszona poprawka, żeby było sprawiedliwie dla wszystkich budynków. Dodała, iż trudno ustalić czy jest budynków 15, czy 19 i czy chodziło tylko o podział nadwyżki na stare zasoby, czy też o nowe



budynki przy ul. Szeligowskiej. Zaznaczyła, że wnioskodawcy chcą aby przegłosować złożone poprawki.

- Prezes stwierdził, iż jest rzeczą oczywistą, że podział nadwyżki będzie na budynki, które mają przychody na fundusz remontowy, czyli na 15 budynków ze „starych zasobów” i podział nadwyżki będzie dotyczył 15 budynków, nie ma możliwości, żeby dotyczył „Laurowego Zakątka” bo to jest wspólnota oraz inwestycja „Lazurowe Ogrody” nie przynosi żadnego przychodu na fundusz remontowy i nie może być mowa o podziale nadwyżki na te budynki.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż fundusz remontowy dotyczy całej Spółdzielni. Wpływy i Wydatki są dzielone na poszczególne nieruchomości. Przedstawia się go w bilansie w jednej kwocie bo jest dla całej Spółdzielni i niedobór 68 tys. zł to jest niedobór przychodów i kosztów i jest płacone od m2 powierzchni. Dodała, iż nadwyżka jest także dzielona na m2 nieruchomości i jest to zapisane w Regulaminie gospodarowania funduszem remontowym i nie ma potrzeby wpisywania do uchwały.
- Szatan Małgorzata zadała pytanie mecenasowi: co powinno się głosować najpierw złożoną poprawkę, czy uchwałę?
- Mecenas Chudzicki stwierdził, iż najpierw trzeba przegłosować zgłoszoną poprawkę.
- Prezes stwierdził, iż podział nadwyżki na funduszu remontowym według m2 jest bezsensu, gdyż potrzeby remontowe nie są określone m2. W tamtym roku na WZ przyjęto politykę remontową na kolejne 5 lat i dzielenie na m2 nadwyżki nic nie da, bo nie da się wykonać potrzeb remontowych.
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż od 7 września oprócz ewidencjonowania kosztów jest obowiązek rozliczania na poszczególne budynki. Co innego jest wykonywanie prac remontowych na określonych budynkach, a co innego jest ewidencjonowanie przychodów na poszczególnych budynkach. Budynki, które będą miały robione to i będą miały bardzo dużo dokładane z nadwyżki a te co nie będą miały nic robione nie będą miały nic dokładane z nadwyżki. Jak będzie chciano zrobić coś na budynkach to nie będą miały one z nadwyżki, tylko będą miały fundusz na minusie.
- Prezes stwierdził, iż na stronie 26-28 załącznik nr 14 sprawozdania z działalności Spółdzielni stanowi dokładnie rozliczenie wpływów i wydatków na fundusz remontowy na poszczególne budynki.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie zgłoszony wniosek o zamknięcie dyskusji. Wniosek przyjęto, gdzie;

✚ za przyjęciem wniosku głosowało 125 członków Spółdzielni

przeciw przyjęciu wniosku głosowało 19 członków Spółdzielni

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie zgłoszonej poprawki: wymienić 15 nieruchomości oraz dopisać zapis, że nadwyżka będzie podzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Wniosek odrzucono, gdzie;

za przyjęciem wniosku głosowało 74 członków Spółdzielni

przeciw przyjęciu wniosku głosowało 111 członków Spółdzielni

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2017 rok.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała Nr 3/2018**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 8 czerwca 2018 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2017 rok**

Na podstawie § 41 pkt 8) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

#### **§ 1.**

Dokonuje się podziału nadwyżki bilansowej za 2017 r. w wysokości **359 786,68 zł** w następujący sposób:

- 3) kwotę **291 639,53 zł** przeznacza się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2017 r.;
- 4) kwotę **68 147,15 zł** przeznacza się na dofinansowanie funduszu remontowego 15 nieruchomości mieszkalnych.

#### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: **127 osób**

***Ad pkt 10) Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.***

- Cieślik Beata Specjalista ds. organów Statutowych i biura Zarządu stwierdziła, iż na podstawie art. 93 §1b Prawa spółdzielczego Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych. W roku poprzednim została przeprowadzona lustracja z działalności całkowitej Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej Spółdzielni za rok 2015. Zarząd zgodnie z ustawą jest zobowiązany przedstawić podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz WZ wnioski. W liście polustracyjnym wskazano następujące zalecenia:
  - ✓ zmiana § 48 pkt 1 i 2 Statutu Spółdzielni (dotyczy sposobu wyboru członków do RN). Zalecenie to zostało wykonane poprzez podjęcie uchwały nr 5/2017 roku przez WZ w dniu 9 czerwca 2017 roku, gdzie w par. 48 ust. Statutu dokonano zmiany zapisu „że Rada Nadzorcza nie może liczyć więcej niż 15 członków” na zapis „że Rada Nadzorcza nie może liczyć mniej niż 11 członków”.
  - ✓ podniesienie skuteczności windykacji w opłatach za użytkowanie lokali. W związku z tym Zarząd skutecznie monitoruje zaległości w opłatach, wysyła wezwania do zapłaty oraz w razie konieczności kieruje sprawę na drogę sądową.

***Ad pkt 11) Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2016 r.-31.12.2016 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.***

- Cieślik Beata stwierdziła, iż w roku 2018 została przeprowadzona lustracja z pełnej działalności w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2016-31.12.2016 r. Zgodnie z ustawą Prawa spółdzielczego wnioski z lustracji powinny być

przedstawione najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. W liście polustracyjnym sformułowano jeden wniosek: zwiększenie działań w zakresie windykacji opłat za użytkowanie lokali. Zarząd czyni to w działalności bieżącej codziennie. Ponadto Związek Rewizyjny w liście polustracyjnym zwrócił uwagę na to, żeby dostosować regulaminy oraz statut do zmian ustawy z dnia 7 września 2017 roku, co będzie przedmiotem późniejszych punktów porządku obrad.

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała Nr 4/2018**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 8 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.**

Na podstawie § 41 pkt 12) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

#### **§ 1.**

Zatwierdza się przyjęcie do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

#### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: **129 osób**

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: **8 osób**

**Ad pkt 12 ) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca Richter za 2017 r.**

- Przewodniczący WZ stwierdził, iż w materiałach są uchwały RN rekomendujące udzielenie absolutorium członkom Zarządu.
- Cieślak Beata poinformowała, iż głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium jest tajne.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter za 2017 rok.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 8 czerwca 2018 r. w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca -  
Richter za 2017 rok.**

Na podstawie § 41 pkt 5) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter za 2017 r.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: **136 osób**

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: **42 osób**

**Ad pkt 13) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2017 r.**

- Przewodniczący WZ odczytał treść uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2017 rok.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 6/2018**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 8 czerwca 2018 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za  
2017 rok.**

Na podstawie § 41 pkt 5) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Udziela się absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2017 r.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: **127 osób**

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: **55 osób**

*Zarząd podziękował zebrany za udzielenie absolutorium.*

**Ad pkt 14) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 10 czerwca 2017 r. do dnia 24 maja 2018 r.**

- Przewodniczący RN poinformował, iż sprawozdanie Rady Nadzorczej było do wglądu w Spółdzielni, jak i na stronie internetowej. Rada Nadzorcza zaczynała pracować w składzie 18 osób i z różnych powodów na dzień sporządzenia sprawozdania Rada Nadzorcza liczyła 14 osób. W międzyczasie dokonano zmian w prezydium RN i w wyniku tego jego osoba została Przewodniczącym RN. Zaznaczył, że członkowie RN deklarowali, że będą działać dla dobra Spółdzielni, niestety nie wszyscy członkowie RN tak do tej sprawy podchodzili, dlatego też w tej kwestii podjęto odpowiednie działania. Stwierdził, iż jak są jakieś uwagi, pytania to udzieli odpowiednich wyjaśnień.
- Lubtak Michał zadał pytanie: w dniu 24 maja na posiedzeniu RN rekomendowano pewne kwestie Walnemu Zgromadzeniu i można uznać, że było to najważniejsze posiedzenie RN, na które przyszło 8 osób. Zadał pytanie: dlaczego było tylko 8 osób?
- Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż członkowie RN zostali wybrani po to by poświęcić trochę swojego czasu na działania na rzecz Spółdzielni. Pytanie, które skierował Pan Lubtak powinno się wystosować do tych osób, których nie było na zebraniu RN. Dodał, iż do Rad Budynków skierował odpowiednie pisma w związku z nieobecnością ich przedstawicieli na posiedzeniu RN. Stwierdził, iż na posiedzeniu było 10, a nie tak jak mówił Pan Lubtak 8 osób. Mówca dodał, iż na posiedzeniu były osoby, które w połowie posiedzenia je opuściły.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w związku z tym, że w Statucie jest zapis, że wybiera się po jednej osobie do RN z budynku. Zadała pytanie; jak to jest możliwe, że nie ma budynku a są przedstawiciele z budynku w RN, taka sytuacja jest na Sterniczej 96,98,100 gdzie powstała wspólnota a z tego budynku są przedstawiciele w RN.
- Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż w momencie wyboru na członka RN budynki Sternicza 96,98,10 były w zasobach Spółdzielni i osoby te nadal są członkami Spółdzielni.

- Mecenas Chudzicki stwierdził, iż najistotniejsze jest, że osoba będąca w RN musi być członkiem Spółdzielni i zgodnie z par. 7 pkt 2 Statutu członkowi przysługuje prawo wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni.
- Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż teraz jest punkt porządku obrad dotyczący sprawozdania Rady Nadzorczej, a nie kwestii mandatu członków RN.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 10.06.2017 r. do dnia 24.05.2018 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 7/2018**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 8 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres  
od dnia 10.06.2017 r. do dnia 24.05.2018 r.**

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 10.06.2017 r. do dnia 24.05.2018 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: **111 osób**

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: **47 osób**



## **Ad pkt 15) Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo– finansowego na 2019 r. (w tym planu remontów na 2019 r.).**

- Prezes stwierdził, iż według Statutu jest obowiązek przyjmowania założeń do planu na kolejny rok.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż Spółdzielnia prowadzi działalność statutową polegającą przede wszystkim na zarządzaniu nieruchomości mieszkalnych. Pozostała działalność Spółdzielni skupia się na pozyskiwaniu zysków dla Spółdzielni, które mają wpływ na opłaty ponoszone przez mieszkańców. Zyski są przede wszystkim z wynajmu lokali użytkowych, pożytków nieruchomości, przychodów finansowych oraz prowadzenia działalności inwestycyjnej. Na 2019 rok planowane są łączne przychody w kwocie 24 mln zł. Do przychodów przypisane są koszty, które wyniosą 24, 253 mln zł. Planowane koszty eksploatacji w wysokości 3 080 mln zł finansowane będą z opłat lokali mieszkalnych oraz obciążą bieżące koszty działalności inwestycyjnej i koszty działalności gospodarczej. Nie planuje się zmiany opłat eksploatacyjnych w tym zakresie, chyba, że zostaną wprowadzone ustawowe zmiany i będą wymagały wewnętrznych zmian. W 2019 roku planowany jest niedobór na GZM w kwocie 322 tysięcy, zaś zysk z pozostałej działalności Spółdzielni planowany jest na 421 tys. zł. Na fundusz remontowy planowane są wpływy w kwocie 1 543 mln zł i będzie przeznaczony to na remonty dźwigów, ciągów pieszo –jezdnych , budynków mieszkalnych zgodnie z uchwałą RN.
- Prezes stwierdził, iż od kilku lat Spółdzielnia nie ma potrzeby podnoszenia funduszu remontowego i odpis wynosi 1,30 z m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Wynika to przede wszystkim z tego, że realizuje się inwestycję. W 2019 rok planuje się dofinansowanie remontów kwotą 6 mln zł. Rocznie na fundusz zbiera się kwotę 1, 5 mln zł. Na dzień dzisiejszy zaawansowanie inwestycji „Lazurowe Ogrody” kształtuje się na 60% i spokojnie w latach 2018 - 2019 roku można przeznaczyć 6 mln zł na fundusz remontowy i nie jest to końcowe rozliczenie inwestycji. W ubiegłym roku przyjęto politykę remontów na 5 lat oraz podczas przeglądów budynków wynikają pewne prace do wykonania.
- Szatan Małgorzata zadała pytanie: w ubiegłym roku WZ zaopiniowano plan remontów finansowany ze środków pochodzących z inwestycji. Rada Nadzorcza w lutym 2018 roku przyjęła plan zatwierdzający te środki, to po co teraz w tym planie chce znów się

to przyjmować? Plan ze środków z inwestycji jest na dwa lata 2018-2019 i w 2018 roku został już zatwierdzony, więc teraz powinno się zaopiniować kwestie, które planuje się wykonać w 2019 roku.

- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż zestawienie obejmuje wszystkie prace wykonane z zysku inwestycyjnego. W roku 2019 będzie się zatwierdzać zysk inwestycyjny i jego rozdysponowanie. Częściowo remonty zostały wykonane w 2018 roku a częściowo będą wykonane w 2019 roku.
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż plan powinien być na 2019 rok. Co by było jakby WZ nie przyjęło planu a remonty te już zostały wykonane i wcześniej zatwierdzone planem przez RN.
- Prezes stwierdził, iż prezentowanie tego w okresie dwuletnim w niczym nie przeszkadza, pozwala tylko spojrzeć na to z całkowitej perspektywy.
- Lubtak Michał stwierdził, iż pozycje, które były w planie w 2018 roku są, też teraz w planie, tylko troszkę w inny sposób. Jak to się stało, że w poprzednim roku zabrakło pieniędzy z funduszu remontowego 68 tys. zł, na co zostały wydane pieniądze, które teraz zabiera się z zysku z inwestycji? Dodał, iż na jego budynku zabrakło pieniędzy i w sprawozdaniu wskazano, że przede wszystkim dotyczyło to wydatków dla gospodarzy, sprzątania budynków.
- Prezes stwierdził, iż uzyskuje się nadwyżkę przychodów nad kosztami z inwestycji i przed każdą inwestycją występuje się do Ministerstwa o interpretację w jaki sposób te pieniądze wydać, żeby nie ponosić niezbędnych obciążeń podatkowych i Urząd odpowiedział, że jeżeli przeznaczy się te środki na remonty starych zasobów, bądź na kolejne inwestycje to w części lokali mieszkalnych nie będzie się odprowadzało podatków. Środki te przeznacza się na fundusz remontowy, który jest jeden w Spółdzielni i jest większy poprzez nadwyżkę z inwestycji. Nie można funduszu remontowego rozdzielać.
- Prezes stwierdził, iż Pan Lubtak pomylił fundusz eksploatacji z funduszem remontowym. Materiały dla gospodarzy, sprzątanie budynków nie są wydatkami pokrywanymi z funduszu remontowego, tylko funduszu eksploatacyjnego.
- Lubtak Michał stwierdził, iż w zeszłym roku przyjęto, że fundusz remontowy wynosi 1, 5 mln zł i w ramach tego będzie się robić remonty na S1, a teraz się mówi, że remonty te będą robione z tych 6 mln z zysku z inwestycji.
- Dolota Dorota stwierdziła iż mówi się o jedynym funduszu remontowym czyli 1, 5 mln, który jest dofinansowany 6 mln zł.

- Wieliczko Andrzej zadał pytanie zainwestowano 1, 5 mln zł w stare zasoby, jak to się stało, że te zasoby mają wartość mniejszą o te 1, 5 mln zł. Zainwestowane koszty zwiększają wartość zasobów.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż Pan Wieliczko nie wie o czym mówi.
- Prezes stwierdził, iż 1, 5 mln zbiera się corocznie na remonty całych zasobów, z czego większą część przeznacza się na remonty dźwigów i jest to kwota ok. 250 tys. Znaczna kwota jest też przeznaczana na remonty ciągów pieszo –jezdnych - 90 tys. zł. Na remont ciągu przed S1 wydano 300 tys. zł, a zaplanowano na remonty ciągów tylko 90 tys. zł i w związku z tym trzeba było dofinansować to z inwestycji.
- Lubtak Michał stwierdził, iż w zeszłym roku przegłosowano wykonanie remontu ciągu pieszo jezdnego przy S1.
- Prezes stwierdził, iż wykonawcom nie zapłaci się przegłosowanymi uchwałami, tylko zgromadzonymi pieniędzmi. Nie można mówić o założeniach planu, bo najważniejsze jest, żeby w danym roku mieć z czego pokryć dane zobowiązania.
- Snopiński Marek zgłosił wniosek; zamknięcie dyskusji w omawianym punkcie.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: zamknięcie dyskusji w omawianym punkcie. Wniosek przyjęto, gdzie;

↓ za przyjęciem wniosku głosowało 101 członków Spółdzielni

↓ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 28 członków Spółdzielni

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zaopiniowania założeń „Planu Rzeczowo-Finansowego SM „Lazurowa” na rok 2019” (w tym projekt planu remontów na 2019 r.)

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała Nr 8/2018**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 8 czerwca 2018 r. w sprawie zaopiniowania założeń „Planu Rzeczowo-Finansowego SM  
„Lazurowa” na rok 2019” (w tym projektu planu remontów na 2019 r.)**

Na podstawie § 41 pkt 1), § 42 ust. 1 oraz § 76 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

### § 1.

Opiniuje się pozytywnie założenia „Planu Rzeczowo-Finansowego SM „Lazurowa” na rok 2019” (w tym projektu planu remontów na 2019 r.) w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: **100 osób**

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: **20 osób**

**Ad pkt 16) Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r.**

- Prezes poinformował, iż suma zobowiązań to suma, która jest potrzebna, aby pokryć bieżące wydatki w danym roku obrachunkowym.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że przyjęto założenia do planu na 2019, gdzie określone były wydatki jakie są do poniesienia w 2019 roku. Całkowita kwota wydatków wynosi **24 253 000, 00 zł** z czego:
  - ✓ **14 253 000, 00 zł** dotyczy kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - ✓ **10 000 000, 00 zł** dotyczy kosztów realizacji inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu budynku mieszkaniowego wielorodzinnego z budynkiem usługowo – garażowym „Lazurowa Przystań”, z tym że zobowiązania z tego tytułu będą pokrywane tylko i wyłącznie z wpłat osób uczestniczących w inwestycji, czyli członków Spółdzielni i innych osób, które podpisały ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego, proporcjonalnie

do udziałów we własności lokali i miejsc postojowych/garażowych w tej inwestycji.

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała Nr 9/2018**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 8 czerwca 2018 r. w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r.**

Na podstawie § 41 pkt 9) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

#### **§ 1.**

Oznacza się najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. w kwocie:

- a) **14 253 000, 00 zł** (słownie: czternaście milionów dwieście pięćdziesiąt trzy) w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- b) **10 000 000, 00 zł** (słownie: dziesięć milionów) w zakresie kosztów realizacji inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu budynku mieszkaniowego wielorodzinnego z budynkiem usługowo – garażowym „Lazurowa Przystań”, z tym że zobowiązania z tego tytułu będą pokrywane tylko i wyłącznie z wpłat osób uczestniczących w inwestycji, czyli członków Spółdzielni i innych osób, które podpisały ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego, proporcjonalnie do udziałów we własności lokali i miejsc postojowych/garażowych w tej inwestycji.

#### **§ 2.**

Suma zobowiązań określona w § 1 niniejszej uchwały wyłącza możliwość zaciągania przez Spółdzielnię kredytów.

#### **§ 3.**

Podstawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. w łącznej kwocie **24 253 000, 00 zł**

(słownie: dwadzieścia cztery miliony dwieście pięćdziesiąt trzy) jest plan gospodarczo finansowy w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 14 253 000, 00 zł oraz plan realizacji inwestycji w wysokości 10 000 000, 00 zł, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

#### § 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

#### § 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 120 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 23 osób

**Ad pkt 17) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości Spółdzielni służebnością przesyłu w ramach realizowanej inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię pn. „Lazurowe Ogrody”.**

- Bednarek Katarzyna Koordynator ds. Inwestycji stwierdziła, iż została zakończona inwestycja „Lazurowy Zakątek” i przystąpiono do realizacji kolejnych inwestycji. Inwestycja „Lazurowe Ogrody” jest w trakcie budowy, zaś następna „Lazurowa Przystań” jest w trakcie przygotowania. Mówczynie poinformowała, iż w ramach inwestycji Lazurowe Ogrody powstają 4 budynki o różnej ilości kondygnacji i wielkości mieszkań – B1, B2, B3, B4. Lazurowe Ogrody podzielone są na 2 etapy – I etap to budynek B1, II etap – budynki B2, B3, B4. Zaawansowanie budowy – I etap – budowa budynku zostanie zakończona do końca czerwca, następnie Spółdzielnia przystąpi do odbioru budynku od Generalnego Wykonawcy, II etap – zaawansowanie budowy na poziomie 80 %. Inwestycja liczyć będzie 218 lokali mieszkalnych, 10 lokali usługowych i 297 miejsc postojowych. Część lokali usługowych została przeznaczona na sprzedaż, pozostałe na wynajem, wszystkie zostały już zagospodarowane. Nabywcy lokali mieszkalnych mieli możliwość wsparcia

z programu rządowego MdM. Około 50 % lokali mieszkalnych zostało przeznaczonych dla członków Spółdzielni, reszta przeznaczona została do zakupu na rynku deweloperskim. Wszystkie lokale mieszkalne zostały sprzedane. Planowany wynik na inwestycji z tytułu rozliczenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wyniesie około 7 mln zł.

- Bednarek Katarzyna stwierdziła, iż kolejną inwestycją jest inwestycja „Lazurowa Przystań”. Mówczynie wskazała następujące informacje o wspomnianej inwestycji:

- Inwestycja powstanie przy ul. Sterniczej i obecnie trwa przygotowywanie dokumentacji projektowej potrzebnej do złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę
- Proces rezerwacji lokali planowany jest na wrzesień b.r.
- Po przeanalizowaniu ankiet składanych przez osoby zainteresowane inwestycją kupnem lokalu zainteresowanych jest ponad 300 osób
- Rozpoczęcie budowy planowane jest na wiosnę 2019 r. a zakończenie inwestycji na II połowę 2020 roku
- Bryła budynku będzie kształtem przypominać literę L, o 7 i 9 kondygnacjach
- Około 50 % lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych dla członków Spółdzielni, pozostałe lokale zostaną przeznaczone na rynek deweloperski
- Powstanie 67 lokali mieszkalnych o metrażach od 27 do 115 m<sup>2</sup>, 99 miejsc postojowych (w tym 80 w garażu podziemnym)
- Pierwszeństwo zakupu będą mieli członkowie, którzy nie nabyli mieszkań w poprzednich inwestycjach realizowanych przez SM „Lazurowa”
- Planowany zysk z inwestycji z tytułu rozliczenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu zostanie przeznaczony na finansowanie kolejnej inwestycji SM „Lazurowa”, budynku usługowo – garażowego.

- Katarzyna Bednarek poinformowała iż Spółdzielnia także planuje dalsze inwestycje, czyli budynek usługowo garażowy. Mówczynie stwierdziła, iż :

- W trakcie jest proces uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy na działkę przy ul. Sterniczej
- Rozpoczęcie inwestycji planowane jest po zakończeniu „Lazurowej Przystani”

- Budynek ma być 5-kondygnacyjny z 1-kondygnacyjnym garażem podziemnym i częścią usługową w parterze budynku o pow. ok. 320 m<sup>2</sup>
  - Planowana liczba miejsc postojowych –wynosi 150
  - Budynek będzie służył mieszkańcom całej Spółdzielni, przyczyni się do rozwiązania problemów parkowania na terenie SM „Lazurowa”.
- Bednarek Katarzyna stwierdziła, iż na działce, którą Spółdzielnia zamierza nabyć powstanie budynek usługowy i będzie to na rogu ul. Sterniczej i Okrętowej. Będzie to obiekt o prostej bryle i zróżnicowanej wysokości od 2 do 4 kondygnacji. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wyniesie prawie 2300 m<sup>2</sup>. W budynku znajdować się będzie przychodnia z pomieszczeniami rehabilitacji oraz placówka kultury. Powstanie parking podziemny z 26 miejscami postojowymi.
  - Bednarek Katarzyna stwierdziła, iż Spółdzielnia ma w planach rozbudować centralną część osiedla w perspektywie 6 lat. Projekt przewiduje wymianę dwóch budynków usługowych oraz budynku biura Spółdzielni. W miejsce istniejących budynków zaprojektowano dwa piętrowe budynki usługowo-handlowo-biurowe oraz dwa budynki 9-cio kondygnacyjne z usługami na dwóch pierwszych kondygnacjach. Inwestycja może być realizowana w 3 etapach. Mieszkańcy zyskają 35 lokali usługowych o różnym przeznaczeniu, 140 lokali mieszkalnych oraz prawie 450 miejsc postojowych.

**Podczas omawiania planowanych i realizowanych inwestycji wyświetlono zebraniem koncepcję inwestycji.**

- Bartnicki Wojciech zadał pytanie: czy w inwestycji „Lazurowe Ogrody” będą lokale usługowe na wynajem, żeby zwiększyć na stałe przychody dla Spółdzielni ?
- Prezes stwierdził, iż jeżeli sprzeda się największy lokal w budynku B4 to w zasobach Spółdzielni zostanie ponad 700 m<sup>2</sup> lokali usługowych co przyniesie roczny przychód ok. 420 tys. zł. Jeżeli pomnoży się to razy 5 lat to przychód będzie wynosił ponad 2 mln zł. Wartość rynkowa lokali usługowych w kwocie 9 tys. zł za m<sup>2</sup> to majątek Spółdzielni wzbogaci się o kwotę ok. 6 mln zł.
- Bartnicki Wojciech zadał pytanie: czy w kwocie 6 mln jest też lokal w B4 o którym mówił Prezes?



- Prezes stwierdził, iż w kwocie 6 mln zł nie uwzględniono tego lokalu. Dodał, iż jeżeli lokal zostanie sprzedany to zasili to zysk z inwestycji.
- Miszkiewicz Jakub Specjalista ds. odrębnej własności stwierdził, iż w tym momencie jest potrzebna służebność przesyłu, gdyż jak jej nie będzie to firma Innogy nie zrobi zasilania inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Na dzień dzisiejszy branża na rynku są formalistami i żądają podpisania aktu notarialnego na nieodpłatną służebność. Służebność jest określona konkretnie pasem zarówno w kwestii długości i szerokości, działki nie są całkowicie obciążane służebnością. Następna uchwała dotyczy „Lazurowej Przystani” i na etapie dzisiejszym, czyli etapie projektowym nie można określić konkretnie pasa służebności, ale wiadomo, że będzie potrzebna służebność na tych działkach do dokumentacji inwestycyjnej.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości Spółdzielni służebnością przesyłu.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 10/2018**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 8 czerwca 2018**  
**roku w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości Spółdzielni**  
**służebnością przesyłu.**

Na podstawie § 41 pkt 13) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje.

**§ 1.**

Wyraża się zgodę na obciążenie nieodpłatną służebnością przesyłu, ustanowioną na czas nieoznaczony nieruchomości Spółdzielni w zakresie działek nr 53, 55 i 62 w obrębie o nazwie 6-12-10, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw. Nr WA1M/0078864/5 oraz w zakresie działki nr 61 w obrębie o nazwie 6-12-10, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw. Nr WA1M/00530498/5, według warunków ustalonych przez Zarząd Spółdzielni w ramach realizowanej inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię pn. „Lazurowe Ogrody”, polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie. Przebieg infrastruktury technicznej przedstawiony został w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Niniejsza uchwała stanowi konieczne uzupełnienie Uchwały Nr 11/2015 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 29 maja 2015 roku w sprawie realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowe Ogrody”.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 167 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 16 osób

**Ad pkt 18) Podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu w ramach realizowanej inwestycji budowlanej pod nazwą „Lazurowa Przystań”, polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.**

- Przewodniczący WZ stwierdził, iż do uchwały zostały zgłoszone 3 poprawki i dotyczyły wykreślenia par. 2 uchwały.
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż pierwszy par. uchwały jest zgodny z porządkiem obrad i dotyczy służebności inwestycji „Lazurowa Przystań”. Do par.1 jest mapka stanowiąca załącznik i wszystko jest dobrze. W par. 2 służebność dotyczy obciążenia wszystkich nieruchomości Spółdzielni bez podania konkretnych działek i ksiąg wieczystych. Zaznaczyła, że par. 2 jest niezgodny z tym co podano w porządku obrad i jest niedopracowany, gdyż konkretnie nie mówi o jakie działki chodzi. Stwierdziła, iż wnioskuje się o wykreślenie par. 2 i nie mówi się, że nie podejmie się decyzji w tej sprawie, tylko zadecyduje się w momencie kiedy zapis par. 2 będzie doprecyzowany.
- Prezes stwierdził, iż jeżeli przeczyta się uważnie par. 2 to zrozumie się, że chodzi tu o służebność tylko w celu zapewnienia normalnego i prawidłowego korzystania z nieruchomości wspólnych części budynków nie oddanych do wyłącznego korzystania osób posiadających prawa do lokali oraz przeprowadzenia modernizacji i minimalizacji już istniejących obciążeń nieruchomości, według warunków ustalonych przez Zarząd Spółdzielni. Mówca stwierdził, iż w tej chwili nie jest się

w stanie przewidzieć zdarzeń, które mogą wystąpić, czyli awarii sieci, przyłączy. Dodał, iż chce się, żeby była to kompetencja WZ i nie chce się podjąć jakiejś decyzji, a nie chce też się przekazać tego do kompetencji RN. W tej chwili jest już problem przebudowanej hydroforni przy S1 i poprowadzenia przyłącza. Jeżeli nie uzgodni się pewnych rzeczy to mieszkańcy mogą zostać bez wody i wtedy Zarząd będzie musiał zwoływać WZ. Zaznaczył, iż uchwała dotyczy tylko niezbędnych służebności.

- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż każdy remont może przebiegać bez określenia służebności na podstawie podpisanych przez Spółdzielnię umów na dostawę. Jeżeli chce się przełożyć przekładki w inne miejsce wtedy jest potrzebna służebność.
- Prezes stwierdził, iż dokładnie tak jest trzeba przełożyć teraz przekładkę.
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż „Lazurowe Ogrody” są wykonane w 70% i podejmuje się teraz uchwałę, to czemu nie można podjąć uchwały jak będzie wiadomo co chce się robić. Zaznaczyła, że par. 2 uchwały ma charakter blankietowy, bo nie ma ksiąg wieczystych, numerów działek.
- Prezes stwierdził, iż żadnej linii nie projektuje żaden projektant oprócz projektantów w Innogy i nikt nie jest w stanie przewidzieć jaką zaprojektuje trasę i po których działkach. Trudno oczekiwać, żeby teraz powiedzieć którą zostanie poprowadzona trasa kablowa w przypadku większej awarii i wtedy tzw. przekładka wymaga służebności, gdyż na podstawie zawartej umowy Innogy nie wchodzi z robotami.
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż do starych zasobów wystarczy umowa.
- Mecenasek Chudziński stwierdził, iż zostały zgłoszone poprawki i dotyczą wykreślenia par. 2 i są to poprawki bezzasadne. W projekcie uchwały wskazano wyraźnie, że chodzi o ustanowienie służebności przesyłu ustanowione tylko w celu zapewnienia normalnego i prawidłowego korzystania z nieruchomości wspólnych – części budynków nie oddanych do wyłącznego korzystania osób posiadających prawa do lokali oraz przeprowadzenia modernizacji i minimalizacji już istniejących obciążeń nieruchomości. Spółdzielnia może obciążyć nieruchomość tylko taką służebnością, która spełnia te wymagania. § 2 ma charakter ogólniejszy tak aby Spółdzielnia mogła w sposób należyty dbać o dobro członków Spółdzielni.
- Janikowski Ryszard zgłosił wniosek: zamknięcie dyskusji w omawianym pkt porządku obrad.
- Lubtak Michał stwierdził, iż zapisał się do dyskusji w tej sprawie i już drugi raz nie udziela mu się głosu.

- Górny Stanisław stwierdził, iż Pan Lubtak był zgłoszony do dyskusji, ale powinien pilnować tego, bo jak zgłoszono wniosek, to trzeba go przegłosować.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: zamknięcie dyskusji w omawianym pkt porządku obrad. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 90 członków Spółdzielni
  - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 67 członków Spółdzielni
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: kto jest za przyjęciem zgłoszonej poprawki, czyli kto jest za wykreśleniem par. 2 uchwały. Wniosek poddając pod głosowanie, odrzucono gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 70 członków Spółdzielni
  - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 96 członków Spółdzielni
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 11/2018**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 8 czerwca**  
**2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości**  
**służebnością przesyłu.**

Na podstawie § 41 pkt 13) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje.

§ 1.

Wyraża się zgodę na obciążenie nieodpłatną służebnością przesyłu, ustanowioną na czas nieoznaczony działki nr:

- a) 59 w obrębie o nazwie 6-12-10, objętej księgą wieczystą Kw. Nr WA1M/00520649/6,



- Janikowski Ryszard Przewodniczący Komisji Statutowej stwierdził, iż Komisja pracowała w 5 osobowym składzie, ale po trzech spotkaniach chyba z powodów osobistych zrezygnowała Małgorzata Szatan. Dodał, iż w pewnym momencie Komisja doszła do wniosku, że nie można pozwolić sobie, żeby pracować nad Statutem długo i ustalono, że trzeba dostosować Statut do zmienionej ustawy i takie pkt zostały naniesione do Statutu. Jeden pkt dotyczący decyzji o służebność jest zgodny z ustawą i jest to przeniesione do kompetencji Rady Nadzorczej, żeby nie zwoływać w takiej sytuacji WZ. Zaznaczył, iż ustawodawca narzucił na wszystkie Spółdzielnie dostosowanie statutów do ustawy. O to żeby dostosować tylko Statut do zmian ustawowych na poprzednim WZ wniosowała Pani Matynia Dąbrowska i Komisja wyszła naprzeciw wnioskowi.
- Janikowski Ryszard złożył wniosek: odrzucenie an block, czyli jednym głosowaniem poprawek zgłoszonych przez RB i jednego członka.
- Mecenas Chudzicki stwierdził, iż do wyłożonego projektu uchwały w sprawie zmian w Statucie wpłynęły 4 poprawki. Pierwsza grupa wniosków zgłoszona została przez członków Spółdzielni przedstawicieli budynku Siemiatycka 1. W większości stanowią one wyłącznie proponowane zmiany redakcyjne. Wnioskodawcy zgłaszają przeniesienie 2 części zdania „i ustanowienie prawa własności lokali użytkowych” wg pierwszeństwa określonego w pkt 1 do § 2 ust. 4 pkt 3) Statutu. Skreślenie w § 3 ust. 1 pkt 1 znaku graficznego myślnika pomiędzy słowami „własnościowe – prawo”. Skreślenia w § 23 ust. 4 i przeniesienia go do § 4 jako ust. 4 Statutu. Skreślenia § 41 pkt 13) Statutu w zakresie w jakim Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej jednostki organizacyjnej. Skreślenia brzmienia § 49 pkt 25) w zakresie w jakim Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości lub innej jednostki organizacyjnej. Wskazać przy tym należy, iż brzmienie określone projektem uchwały w sprawie zmiany Statutu jest właściwe i odpowiada warunkom formalno – prawnym. Projekt uchwały w sprawie przyjęcia zmian w Statucie słusznie wprowadza nowe brzmienie § 2 ust. 4 pkt 2) i zmiana polega na dodaniu słów „lub ustanowienia prawa własności lokalu użytkowego”. W § 3 ust. 1 pkt 1) nie ma myślnika na jaki powołują się Wnioskodawcy poprawki. Rozmieszczenie § 23 ust. 4 Statutu – odpowiada usytuowaniu tych rozwiązań prawnych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Zbieżne poprawki z wnioskami zaproponowanymi powyżej dotyczącymi wykreślenia § 41 pkt 13) oraz § 48 pkt 25) projektu uchwały pochodzą od członków Spółdzielni

przedstawicieli budynku Sternicza 131. Wnioskiem z dnia 04 czerwca 2018 roku (data wpływu 05 czerwca 2018 roku) Wnioskodawcy wskazują, że sugerowane zmiany Statutu nie są wymagane przez ustawę zmieniającą, funkcjonowanie obecnej treści Statutu nie wywołało negatywnych skutków prawnych, pod pojęciem obciążenia nieruchomości kryją się również – ustanowienie hipoteki. Wskazać należy, że art. 38 § 1 pkt 5) prawa Spółdzielczego stanowi, iż do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy, podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. W § 2 cyt. ustawy wskazane jest, że Statut może zastrzec do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia podejmowanie uchwał także w innych sprawach. Z kolei art. 46 § 1 pkt 3) stanowi, że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, zakładu lub innej jednostki organizacyjnej. Wskazując na powyższe należy zaznaczyć, iż proponowana zmiana statutu odpowiada modelowi przyjętemu przez ustawę. Nie ma przy tym ryzyka, że przez przyjęcie proponowanej zmiany Statutu, Rada Nadzorcza będzie mogła ustanowić hipotekę, gdyż Statut stawia w tym zakresie zupełnie inne wymogi. Zgodnie z § 38 ust. 4 Statutu – zaciągnięcie kredytów bankowych zabezpieczonych hipoteką wymaga pisemnej zgody co najmniej 2/3 członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, których prawa własności są związane z nieruchomością obciążoną hipoteką. Dotyczy to także innych zobowiązań zaciąganych przez Spółdzielnię, a obciążonych hipoteką. Kolejne poprawki zgłoszone zostały w piśmie członków Spółdzielni reprezentujących budynek Rozłogi 9. Wnioskodawcy proponują poprawkę polegającą na skreśleniu w § 1 projektu uchwały pkt 22, 23 oraz 26 i przeniesienia tych zmian do odrębnych dwóch uchwał: 1. zmiana z pkt 22 – będzie wówczas stanowić § 1 pkt 1 – drugiej uchwały, natomiast zmiana z pkt 23 i 26 - § 1 pkt 1 i 2 – trzeciej uchwały. W tym miejscu należy wskazać, iż żądanie określone treścią wniosku stanowi w istocie nie poprawkę o jakiej mowa w § 42 pkt 9) Statutu, lecz żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad (§ 42 pkt 5 Statutu). Osoby uprawnione z żądaniem takim powinny wystąpić co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Tymczasem pismo datowane jest na dzień 04 czerwca 2018 roku i wpłynęło do Spółdzielni w dniu 05 czerwca 2018 roku, a więc z uchybieniem terminu ustawowego jak i statutowego, stąd też wniosek jest bezskuteczny.

- Mecenas Chudzicki stwierdził, że kolejna poprawka zgłoszona została pismem z dnia 02 czerwca 2018 roku (data wpływu 05 czerwca 2018 r., L. dz. 1787/2018) Wnioskodawca Członek Spółdzielni wniósł o wprowadzenie poprawki do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmian Statutu w związku ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia w dniach 08 i 09 czerwca 2018 roku. W treści wniosku zawarto proponowaną zmianę do wyłożonego uprzednio projektu uchwały polegającą na dodaniu pkt 26) w § 49 Statutu Spółdzielni w brzmieniu: *„rozpatrywanie wniosków, zgłoszonych do Rady Nadzorczej przez organy statutowe Spółdzielni i indywidualnych członków Spółdzielni, które zostały złożone w zgodnym z przepisami terminie, na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, oraz informowanie wnioskodawców pisemnie o rozstrzygnięciu ich wniosków (wraz z uzasadnieniem), w terminie do daty następnego, najbliższego posiedzenia Rady Nadzorczej”*. Wniosek Członka Spółdzielni pokrywa się z realizacją zadań wykonywanych przez Radę Nadzorczą określonych Statutem Spółdzielni. Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej rozpatrywane są wnioski złożone przez członków Spółdzielni i Rady Budynków kierowane do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, co znajduje odzwierciedlenie każdorazowo w protokole posiedzenia. Tym samym uwzględnienie proponowanej zmiany Statutu jest niecelowe. Mecenas zaznaczył, iż analizując propozycje które wpłynęły należy wskazać, że projekt uchwały wyłożony w materiałach odpowiada warunkom formalno - prawnym i powinien być przyjęty .
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż zmiany proponowane przez Radę Nadzorczą i Komisję Statutową dzielą się na zmiany obligatoryjne (narzucone przez zmianę ustawy) oraz przynajmniej dwie fakultatywne i do nich należy właśnie przeniesienie kompetencji WZ w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości do kompetencji Rady Nadzorczej. Zaznaczyła, że nie ma się wyboru, bo głosując za treścią uchwały nie można wybrać, czy jest się za zmianą fakultatywną, czy nie. Kiedyś głosowało się za każdą zmianą w oddzielnej uchwale i przegłosowano, że sprawa nabycia ma być w kompetencjach WZ. Dodała, iż stąd propozycja, żeby głosować dwie uchwały, czyli głosować zmiany zgodnie z ustawą oraz zmiany fakultatywne.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż Rada Nadzorcza zatwierdziła te zmiany. Te dwie zmiany o które wnoszono w poprawkach są zgodne z ustawą i zapobiegają ponoszeniu dodatkowych kosztów.
- Członek Spółdzielni zadał pytanie: Czy można jednym wnioskiem odrzucić trzy wniesione poprawki?



- Mecenas Chudzicki stwierdził, iż wniosek trzeba głosować, jeżeli zostanie odrzucony, to będą pojedynczo głosowane wnioski.
- Mecenas Kruszyński stwierdził, iż jeżeli wniosek o odrzucenie poprawek nie zostanie przyjęty, to wtedy będą głosowane poprawki.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: głosowanie nad odrzuceniem trzech zgłoszonych poprawek. Wniosek przyjęto, gdzie:

⬇ za przyjęciem wniosku głosowało 88 członków Spółdzielni

⬆ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 87 członków Spółdzielni

- Członek Spółdzielni stwierdził, iż jego zdaniem niezgodnie z przepisami jednym głosowaniem odrzucono wnioski merytoryczne. Głos w sprawie formalnej może dotyczyć sprawy technicznej, przebiegu obrad jeżeli nie zmierza wprost do zakończenia pkt porządku obrad. Wnioskiem formalnym można zakończyć dyskusję, ale nie odrzucić trzy wnioski od razu.
- Prezes stwierdził, iż podejmowana jest najważniejsza uchwała w dniu dzisiejszym i jeżeli ta uchwała nie zapadnie odpowiednią ilością głosów to będzie trzeba zwołać kolejne WZ, co spowoduje kolejne koszty finansowe. Do września jest obowiązek zarejestrowania Statutu ze zmianami ustawowymi.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmian w Statucie.

Nie przyjęto uchwały o następującej treści: (uchwała wymagała 2/3 głosów)

#### **UCHWAŁA NR 12 /2018**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 8 czerwca 2018 roku w sprawie uchwalenia zmian w Statucie.**

Na podstawie § 41 pkt 19) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, uchwała się, co następuje.

## § 1.

Uchwała się zmiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, polegające na tym, że:

**1) § 2 ust. 4 pkt 2) otrzymuje nowe brzmienie:**

*budowanie garaży wielostanowiskowych w celu ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub ustanowienia prawa własności lokalu użytkowego według pierwszeństwa określonego w pkt 1;*

**2) § 3 otrzymuje nowe brzmienie:**

1. *Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) *której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;*
  - 2) *której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.**
2. *Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.*
3. *Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.*
4. *Postanowienia ust. 1 oraz 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego w ramach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.*

**3) § 4 otrzymuje nowe brzmienie:**

1. *Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) *nabycia ekspektatywy własności;*
  - 2) *zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;**
2. *Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.*
3. *Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w*

*celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.*

4) § 5 ust. 1, 2 i 4 otrzymują następujące brzmienie:

1. *Osoby wskazane w § 4. ust. 1 stają się członkami Spółdzielni z chwilą dokonania czynności prawnej lub ziszczenia się zdarzenia, opisanych w § 4. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może stać się członkiem Spółdzielni z chwilą przyjęcia jej przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.*
2. *Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej oraz podpisana przez osobę przystępującą do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko (nazwę) oraz miejsce zamieszkania (siedzibę) osoby przystępującej. Osoba przystępująca do Spółdzielni może w deklaracji członkowskiej, a członek w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udziały.*
4. *Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.*

5) w § 7 pkt 8) zmienia się odesłanie do § 55 na odesłanie do § 54;

6) § 9 pkt 3) uchyla się;

7) § 10 uchyla się;

8) § 13 otrzymuje nowe brzmienie:

1. *Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy w części przypadającej na lokal.*
2. *Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycyjnych przypadających na lokal.*
3. *Wkład budowlany może być wnoszony jednorazowo, bądź może być rozłożony na raty, jednak powinien być wniesiony w całości przed nabyciem prawa odrębnej własności lokalu.*
4. *W razie śmierci członka przed objęciem lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.*
5. *W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed uzyskaniem prawa odrębnej własności lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany.*

9) § 14 otrzymuje nowe brzmienie:

*Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:*

- 1) *śmierci osoby fizycznej będącej członkiem;*
- 2) *wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego osoby prawnej będącej członkiem;*
- 3) *zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym*

*prawie;*

- 4) *zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;*
  - 5) *zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,*
  - 6) *rozwiązania umowy o budowę lokalu,*
  - 7) *powstania wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie uchwały właścicieli posiadających większościowy udział w nieruchomości wspólnej lub wyodrębnienia na własność ostatniego lokalu w danym budynku.*
- 10) § 16 ust. 1 otrzymuje nowe brzmienie:
1. *Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni z zachowaniem terminu wypowiedzenia.*
- 11) w § 18 ust. 2 pkt 4) odesłanie do: § 17 ust. 2 pkt 4 zmienia się na odesłanie do: § 16 ust. 2 pkt 4;
- 12) w § 20 ust. 1 pkt 1) odesłanie do: § 19 ust. 6 zmienia się na: § 18 ust. 6;
- 13) w § 20 ust. 2 odesłanie do: § 21 ust. 8 zmienia się na odesłanie do: § 20 ust. 8;
- 14) § 23 ust. 4 otrzymuje nowe brzmienie:
4. *Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.*
- 15) w § 26 ust. 3 zmienia się odesłanie do: § 25 ust. 3 zamienia się na odesłanie do: § 24 ust. 3;
- 16) § 33 ust. 1 otrzymuje nowe brzmienie:
1. *W przypadku realizacji zadania inwestycyjnego Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.*
- 17) § 34 otrzymuje nowe brzmienie:
- Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.*
- 18) § 35 otrzymuje nowe brzmienie:
1. *Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie*

*właściciele lokali w tej nieruchomości.*

2. *Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.*
3. *W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio przepisy USM o zarządzie powierzonym Spółdzielni.*

**19)** § 36 otrzymuje nowe brzmienie:

*Przepisy § 32 - 34 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.*

**20)** w § 38 ust. 1 odesłanie do: § 43 ust. 4 zmienia się na odesłanie do: § 42 ust. 4;

**21)** § 40 ust. 5 otrzymuje następujące brzmienie:

*5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.*

**22)** dodaje się w § 40 ust. 9 w następującym brzmieniu:

*9. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego części może odbywać się w formie elektronicznej, w ten sposób, że członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu oddawać będą głos za pośrednictwem systemu elektronicznego. Głosowanie w formie elektronicznej może być tajne lub jawne.*

**23)** § 41 pkt 13) otrzymuje następujące brzmienie:

*13) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;*

**24)** w § 43 ust. 1 zmienia się odesłanie do: § 42 ust. 5 i 6 na odesłanie do: § 41 ust. 5 i 6, a także w ust. 7 i 8 zmienia się odesłanie do: § 38 na odesłanie do: § 37;

**25)** w § 49 pkt 17) zmienia się odesłanie do: § 37 ust. 7 na odesłanie do: § 36 ust. 7;

**26)** dodaje się w § 49 pkt 25) w następującym brzmieniu:

*25) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.*

**27)** w § 55 ust. 1 pkt 2) zmienia się odesłanie do: § 42 ust. 1 i 2 na odesłanie do: § 41 ust. 1 i 2;

**28)** w § 64 ust. 1 odesłanie do: § 63 zmienia się na odesłanie do: § 62;



- Mecenas Kruszyński stwierdził, iż w pełnomocnictwie jest podpis, a Pani Szatan szuka tylko błędu.
- Członek Spółdzielni stwierdził, iż pkt 20 mówi o zmianie regulaminu Walnego Zgromadzenia. Stwierdził, iż ma pytanie: dlaczego na WZ nie można składać wniosków ad hoc, a można tylko składać wnioski dotyczące pkt porządku obrad. Dodał, że zebrania byłyby ciekawsze jeżeli osoby mogłyby wypowiedzieć się na jakiś temat, który nie jest w żadnym pkt porządku obrad.
- Przewodniczący WZ stwierdził, iż to niemożliwe, aby każdy mógł składać wnioski na jaki temat chce dyskutować na WZ, bo to byłoby trudne do zrealizowania.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zmiany Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 13/2018 r.**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 8 czerwca 2018 roku w sprawie zmiany Regulaminu Obrad Walnego**  
**Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

Na podstawie § 41 pkt 20) lit. a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje.

§ 1.

1. Uchwala się następujące zmiany w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”:

- a) § 2 ust. 1 lit. a) słowa: *członkowie Spółdzielni osobiście* zastępuje się słowami: *członkowie Spółdzielni osobiście lub reprezentowani przez pełnomocników*;
- b) w § 2 dodaje się ust. 3 o następującym brzmieniu:

*Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Wzór pełnomocnictwa stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.*

- c) w § 3 ust. 2 zmienia się słowa: § 40 ust. 2 i 4 na słowa: § 39 ust. 2 i 4;
- d) § 4 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

*Walne Zgromadzenie obradujące w całości lub w części otwiera przedstawiciel organu zwołującego i następnie odczytuje listę pełnomocnictw oraz przeprowadza wybory Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, Zastępcy Przewodniczącego oraz Sekretarza, którzy tworzą Prezydium Walnego Zgromadzenia.*

2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest wzór pełnomocnictwa do głosowania.

§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 100 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 53 osób

**Ad pkt 21) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.**

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zmiany Regulaminu Realizacji i Rozliczania Inwestycji Budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 14/2018 r.**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 8 czerwca 2018 roku w sprawie zmiany Regulaminu Realizacji i  
Rozliczania Inwestycji Budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową  
„Lazurowa”.**



Na podstawie § 41 pkt 20) lit. f) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje.

### § 1.

Zmienia się Regulamin Realizacji i Rozliczania Inwestycji Budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” w ten sposób, że w rozdziale VI. Rozliczanie Inwestycji Budowlanej w pkt 4 zdanie pierwsze otrzymuje nowe następujące brzmienie:

*Rozliczenie kosztów zrealizowania inwestycji budowlanej następuje w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia oddania do użytkowania, na podstawie ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej lub zgłoszenia, nowo wybudowanego obiektu budowlanego.*

### § 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi.

### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 112 osób

przeciwko podjęciu uchwały  
głosowało: 10 osób

**Ad pkt 22) Podjęcie uchwały w sprawie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej (kadencja w latach 2017-2020) o przedstawicieli budynków B1, B2, B3, B4, wybudowanych w ramach inwestycji „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej oraz przedstawicieli budynków Lazurowa 12 i Lazurowa 2A, Lazurowa 6.**

- Prezes poinformował, iż mieszkańcy w terminie objętym Statutem mieli prawo zgłaszać kandydatury do Rady Nadzorczej z poszczególnych budynków. Mówca poinformował, iż lista kandydatów do Rady Nadzorczej wygląda następująco:

## **Lazurowa 2 A**

*Nie został zgłoszony kandydat*

## **Lazurowa 12**

1. Jan Dziekan – złożył pisemną rezygnację.
2. Wiesław Podgórski

## **Lazurowa 6**

1. Wojciech Bartnicki – zgłoszenie nastąpiło w terminie, zaś oświadczenie kandydata zostało złożono po terminie i bez daty. Nie można uznać tego za prawidłowe zgłoszenie.

## **Szeligowska 6a (B1)**

1. Tomasz Wojnarowski
2. Jerzy Łoś

## **Szeligowska 6 (B2)**

1. Paweł Piotr Frysztak

## **Szeligowska 8 (B3)**

1. Tomasz Czajkowski

## **Szeligowska 10 (B4)**

1. Tomasz Binek
2. Artur Białoszewski

- Prezes stwierdził, iż inwestycja jest realizowana w dwóch etapach. Etap pierwszy to budynek B1 i 25 czerwca przystępuje się do odbioru budynku od Generalnego Wykonawcy. Planuje się żeby do sierpnia złożyć wnioski na pozwolenie na użytkowanie. Po okres 1-1, 5 miesięcy otrzyma się pozwolenie na użytkowanie i trudno sobie wyobrazić żeby zwoływać WZ po to, żeby wybrać kandydata z budynku B1 do Rady Nadzorczej. Dodał, iż proponuje się wybór kandydatów do RN z takim założeniem, że przystąpią oni do pracy w RN w momencie kiedy budynek otrzyma pozwolenie na użytkowanie. Budynki B2, B3, B4 zostaną oddane do końca roku i wtedy osoby zaczną pracę w RN. Osoby, które zakupiły mieszkania są członkami i mają takie same prawa jak inni członkowie.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Statut mówi, że przedstawicielami do RN są członkowie zamieszkujący w danym budynku. Zadała pytanie: gdzie będzie mieszkał Pan Binek, bo jest już w Radzie Nadzorczej, a teraz wybiera się go drugi raz. Taka sytuacja jest też w kwestii wyboru Pana Jerzego Łosia, gdyż mieszka on teraz na Sterniczej 96,98,100 a wybiera się go z budynku B1, to gdzie będzie on mieszkał? W Statucie jest zapis, że minimum musi być 11 członków Rady Nadzorczej i nie trzeba mieć 18 osób. Mówczynie stwierdziła, iż Pan Janikowski i Pan Binek nie mieszkają już w zasobach Spółdzielni tylko w wspólnocie i nie wie dlaczego są w RN? Gdyż Statut wyraźnie mówi, że jak przestaje się zamieszkiwać to mandat w RN wygasa.
- Prezes stwierdził: co znaczy mieszkać? A jak ktoś wyjeżdża na okres wakacyjny na mazury, to co nie mieszka?
- Cieślak Beata stwierdziła, iż obecnie w Statucie nie ma takiej regulacji, że w momencie powstania wspólnoty mieszkaniowej członek RN traci mandat, to właśnie miało być wprowadzone w Statucie, który nie został przyjęty.  
*Obecni Kandydaci zaprezentowali się zebranym mieszkańcom. W momencie wyborów kandydatów do RN nie było na sali następujących kandydatów: Wojnarowski Tomasz, Wiesław Podgórski, Czajkowski Tomasz.*
- Mecenas Chudzicki stwierdził, iż do uchwały została zgłoszona poprawka w której wnioskodawcy wnioskuje o wpisanie do projektu uchwały wyłącznie kandydatów z budynku Lazurowa 6 i Lazurowa 12 oraz dopisanie par. 2 mającego brzmienie, wyniki głosowania określa protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, stanowiący Załącznik do niniejszej uchwały’’.  
  - Szatan Małgorzata zadała pytanie: dlaczego nie zwołano zebrania kiedy z Rady Nadzorczej zrezygnowała Pani Katarzyna Komendarek.
  - Prezes stwierdził, iż nie trzeba było zwoływać WZ.
  - Szatan Małgorzata stwierdziła, iż wszystko by się zgadzało, jeżeli osoby te z chwilą oddania budynku do użytkowania rozpoczęłyby pracę w RN. Trzeba zwrócić uwagę, że w uchwale jest zapis, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, co oznacza, że do KRS będzie trzeba złożyć uchwałę. Trzeba było dodać zapis, że osoby z budynków B1, B2, B3, B4 wejdą do RN w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie poszczególnych budynków. Dodała, iż obowiązuje w Spółdzielni Regulamin WZ, który mówi, że wybory do RN przeprowadza komisja mandatowo –skrutacyjna na kartach do głosowania, a nie mandatami elektronicznymi i zaznacza się tylko jedno nazwisko na liście.

- Janikowski Ryszard stwierdził, iż czasy się zmieniają i można elektronicznie głosować i można oddać jeden głos głosując na kandydatów z budynku.
- Pracownik firmy Unicomp stwierdził, iż w przypadku zgłoszonych dwóch kandydatów z budynku przeprowadza się dwa odrębne głosowanie i podczas tych głosowań system przyjmie tylko pierwszy głos oddany na „tak”. Jeżeli ktoś na drugiego kandydata zagłosuje również na „tak” system nie przyjmie głosu.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż według Statutu członek może oddać jeden głos wśród wszystkich kandydatów.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wnioski: przyjęcie zgłoszonej poprawki, czyli skreślenia kandydatów z budynku B1,B2,B3,B4 i dopisanie par. 2 mającego brzmienie. Wyniki głosowania określa protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, stanowiący Załącznik do niniejszej uchwały”. Wniosek poddając pod głosowanie odrzucono, gdzie:

✚ za przyjęciem wniosku głosowało 62 członków Spółdzielni

✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 80 członków Spółdzielni

- Lista kandydatów do Rady Nadzorczej została wyświetlona na ekranie.*
- Przewodniczący WZ poinformował, iż głosowania w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej są głosowaniami tajnymi.*
- Wyniki głosowań kandydatów były wyświetlane po głosowaniu wszystkich kandydatów z danego budynku. Przewodniczący odczytywał wyniki głosowań oraz informował, kto został wybrany do Rady Nadzorczej.*
- Pracownik firmy Unicomp poinformował, iż w przypadku kiedy są dwie kandydaty z jednego budynku, to można oddać tylko jeden głos na „tak” na jednego kandydata. Po przeprowadzeniu głosowań nad dwiema kandydaturami zostaną wyświetlone wyniki.*

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wnioski: wybór kandydata z budynku Lazurowa 12- Podgórski Wiesław  
Za przyjęciem wniosku głosowało 101 osób

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: wybór kandydata z budynku Szeligowska 6a (B1) - Wojnarowski Tomasz  
Za przyjęciem wniosku głosowało 65 osób
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: wybór kandydata z budynku Szeligowska 6a (B1) - Łoś Jerzy  
Za przyjęciem wniosku głosowało 25 osób
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: wybór kandydata z budynku Szeligowska 6 (B2) - Frysztak Paweł Piotr  
Za przyjęciem wniosku głosowało 74 osób
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: wybór kandydata z budynku Szeligowska 8 (B3) - Czajkowski Tomasz  
Za przyjęciem wniosku głosowało 75 osób
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: wybór kandydata z budynku Szeligowska 10 (B4) - Binek Tomasz  
Za przyjęciem wniosku głosowało 59 osób
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: wybór kandydata z budynku Szeligowska 10 (B4) - Białoszewski Artur  
Za przyjęciem wniosku głosowało 50 osób

Kandydaci, którzy weszli do Rady Nadzorczej zostali wpisani do uchwały w sprawie wyboru kandydatów do Rady Nadzorczej, podpisanej przez Prezydium WZ.

**Ad pkt 23) Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.**

- Przewodniczący Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej i Wnioskowej poinformował, iż do komisji wpłynęły dwa wnioski, w tym jeden wniosek Pani Agnieszki Matyni Dąbrowskiej dotyczący zebrania WZ.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek Pani Matyni Dąbrowskiej o następującym brzmieniu: kolejne Walne Zgromadzenie odbędzie się w całości z udziałem członków Spółdzielni zamieszkałych w budynkach, które znajdują się

w zasobach Spółdzielni mieszkaniowej „Lazurowa”. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:

👇 za przyjęciem wniosku głosowało 92 członków Spółdzielni

👇 przeciw przyjęciu wniosku głosowało 27 członków Spółdzielni

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 16 /2018  
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 8 czerwca 2018 r. w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady  
Walnego Zgromadzenia**

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się wnioski (2 sztuk), stanowiące załączniki do niniejszej uchwały, złożone na Walnym Zgromadzeniu zgodnie z Protokołem Komisji Wnioskowej i przekazuje się je do rozpatrzenia właściwym organom Spółdzielni.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: **68 osób**

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: **35 osób**

**Treść wszystkich uchwał była wyświetlana na ekranie.**

**Ad pkt 24 ) Zamknięcie obrad.**

- Przewodniczący WZ w dniu 8 czerwca o godzinie 23:36 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

*W dniu 8 czerwca 2018 r. na posiedzeniu zrealizowano punkty od 1 do 24 przyjętego porządku obrad. Porządek obrad został zrealizowany we wszystkich punktach.*


Na tym protokół posiedzenia Walnego Zgromadzenia z 8 czerwca 2018 r. zakończono.

Cieślik Beata  
(Specjalista ds. Organów Statutowych  
i Biura Zarządu)


  
\_\_\_\_\_  
/sporządziła/

**Zaakceptowali :**

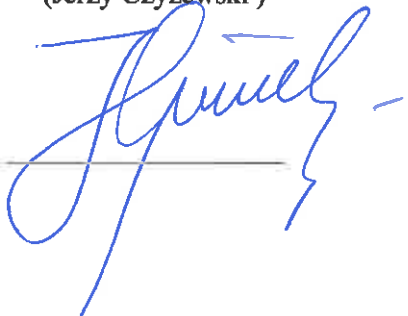
Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia  
( Kacper Siwik)

  
\_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego  
Walnego Zgromadzenia  
(Jerzy Łoś)

  
\_\_\_\_\_

Przewodniczący  
Walne Zgromadzenia  
(Jerzy Czyżewski )

  
\_\_\_\_\_

**Załączniki:**

***Zał. nr 1- Zawiadomienie o terminie i porządku Walnego Zgromadzenia w dniu 8 i 9 czerwca 2018 r.***

***Zał.nr 2 - Lista obecności z posiedzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 8 i 9 czerwca 2017 r.***

***Zał.nr 3 – Pełnomocnictwa udzielone przez członków Spółdzielni***

***Zał.nr 4 – Wyniki głosowań na poszczególnymi wnioskami i uchwałami.***