

## **Protokół nr 9/2018 r.**

**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia  
27 września 2018 r.**

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

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 27.09.2018 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20.38.

### **II. Obecność:**

- W posiedzeniu uczestniczyło trzynastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej

w składzie: Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Piotr Runowski, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Aleksander Miklaszewski, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek. Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi *załącznik do protokołu*.

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

- Gaca - Richter Zbigniew (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Dolota Dorota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Maciej Ligier - Radca Prawny

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

#### Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
  2. Przyjęcie porządku obrad.
  3. Przyjęcie protokołu nr 8/ 2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej.
  4. Omówienie przebiegu obrad Walnego Zgromadzenie w dniu 7 września 2018 roku.
  5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za I półrocze 2018 roku.
  6. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2018 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter.
  7. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2018 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.
  8. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
  9. Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.
  10. Zamknięcie posiedzenia.
- Obrady posiedzenia rozpoczął Przewodniczący Rady Nadzorczej Ryszard Jasinowicz.
  - Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
    - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 11 członków RN Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Jan Piotr Runowski, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek.
    - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN

✚ wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

O godz. 19:02 przyszedł Konrad Rojek

Przewodniczący RN przywitał nowego członka RN Pana Konrada Rojka.

### **Ad pkt 3) Przyjęcie protokołów nr 8/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej.**

- Zgłoszono następującą uwagę do protokołu nr 8/2018:
  - Owsianko Marek stwierdził, iż w protokole można dodać na stronie 8 w wypowiedzi Pana Prezesa „lokal zamieszkuje 90 letnia matka”.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 8/2018 ze zmianą. Wniosek przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 12 członków (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Piotr Runowski, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek)
  - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
  - ✚ wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

O godz. 19:08 przyszedł Aleksander Miklaszewski

### **Ad pkt 4) Omówienie przebiegu obrad Walnego Zgromadzenie w dniu 7 września 2018 roku.**

- Prezes poinformował, iż Zarząd zwołał posiedzenie WZ i bardzo zależało Zarządowi, aby przyjąć zmiany do Statutu, przede wszystkim te, które wynikają z nowelizacji

ustawy. Zarząd zaproponował także zmiany, które by polepszyły prowadzenie działalności gospodarczej i miały dotyczyć przekazania kompetencji Walnego Zgromadzenia dla RN. Dotyczyło to głównie ustanowienia służebności na rzecz dostawców mediów, co nie zostało przyjęte przez WZ. Dotyczyło to zarówno działań inwestycyjnych jak i prowadzonych na osiedlu remontów. Kolejna zmiana dotyczyła budowania miejsc postojowych oraz lokali użytkowych i nie jest to temat na dzisiaj, ale dotyczy działań w przyszłości, gdyż mówiło się o budowaniu garażu wielopoziomowego. Jeżeli chodzi o zakup miejsca postojowego, czy lokalu użytkowego chciano wprowadzić, żeby kupujący miał prawo wpłacić pieniądze w ratach. Analizując takie dokumenty jak wieloletni plan remontów, poprawę bezpieczeństwa, będzie realizowana wymiana wodociągów zewnętrznych, ponieważ trzeba utrzymać odpowiednie ciśnienie robocze, bo chce się jeszcze w tym roku przystąpić do wymiany instalacji wodociągowej z pionów suchych na piony nawodnione w niektórych budynkach –L4, L6, S1, L12, R9. Albo się ustanowi służebność na rzecz dostawcy MPWiK, czy Veoli i przekaze się im to do konserwacji i utrzymania, albo Spółdzielnia będzie sama musiała utrzymywać wodociągi i ponosić koszty na ewentualne naprawy. W pierwszej kolejności chciano wykonać prace na Lazurowej 6 a w kolejnych latach realizować to w innych budynkach. Będzie trzeba co najmniej kilak razy zwołać WZ, żeby ustanowić służebność na kawałek wodociągu. Dostawcy mediów realizują zadania własne, gminy realizują zadania własne oraz miasto ma zadania własne. Jeżeli Miasto wykonuje coś na naszym terenie to informuje nas o tym i Spółdzielnia wnosi jakieś swoje uwagi, ale żeby przekazać służebność dla Miasta będzie musiała znowu zwołać WZ. Mówca dodał, iż najwięcej osób na WZ przyszło z budynku Rozłogi 9 i wszyscy mieli pełnomocnictwa. Z innych budynków bardzo mało przyszło osób, ludzie nie interesują się. Przyczyn można dociekać w tym, że ludziom się dobrze mieszka i nie chcą przychodzić na WZ, bo nie widzą potrzeby. Mówca stwierdził, iż co się stanie jak nie zostanie wyrażona zgoda na ustanowienie służebności kawałka sieci, kto poniesie konsekwencje? Za to odpowie Zarząd oraz Rada Nadzorcza. Tak jak powiedział na WZ Prezes Spółdzielni Nad Dolinką, że WZ wybiera członków RN, a jednocześnie ogranicza ich kompetencje, żeby mogli podejmować odpowiedzialne decyzje dla sprawnej działalności Spółdzielni. W najbliższym czasie będzie przekładka kabla na parkingu Lazurowa 6.

Spółdzielnia wystąpiła o to, żeby dostawca zapłacił nam 8 tys. zł za ustanowienie służebności i 20 tys. zł. i za to, że wejdzie do stacji Trafo Lazurowa 6. Spółdzielnia z tego ma zrezygnować, czy zwołać WZ, które kosztuje 15 tys. zł ? Wycofano się z tego, żeby nabycie i zbycie było w kompetencjach RN, ale przekazanie kompetencji służebności do RN, możliwość zakupu na raty miejsca postojowego i lokalu użytkowego powinno być uchwalone. Członkowie RN zostali wybrani przez WZ i nie może być tak, że na WZ jak wychodzi członek RN i coś mówi to jest wyśmiewany.

- Janikowski Ryszard stwierdził, iż obowiązujący Statut uchwalilo 30 osób, z czego 20 kilka nie wiedziało nad czym głosuje. Odrzucanie proponowanych zmian w Statucie ma cały czas ten sam fundament, co przed laty, czyli zabetonowanie Spółdzielni. Wszystkie ruchy, żeby można prowadzić inwestycje, są w różnych częściach Statutu poblokowane. Nie może być tak, że za każdym razem jak będzie się chciało coś zrobić to będzie trzeba zwoływać WZ. Mechanizm, który już odkrył 10 lat temu jest taki, że mądrzy ludzie ze Spółdzielni przestali przychodzić na Zebranie Przedstawicieli i na pytanie czemu nie przychodzą mówili „z tymi wariatami się nie da, krzyczą, obrażają się”. Kilka osób zrobiło ze Spółdzielni swój własny folwark. Jak można sprzedawać inwestycje za gotówkę jak nie ma się tych pieniędzy, bo nie można brać kredytu. Nikt dzisiaj nie wpłaci 100% kiedy jest dopiero szpadel w ziemi. Zapis w Statucie, że trzeba zapłacić 100 % jest nierealny. Banki uruchamiają pieniądze, ale wraz z postępowaniem prac, bank nie przelewa od razu całej gotówki. Wszystko jest poblokowane, nie można wziąć kredytu jako Spółdzielnia, nie można dać możliwości, żeby ludzie mogli zapłacić za miejsce postojowe i lokal użytkowy w ratach, żeby mogli też wziąć na to kredyty.
- Jan Piotr Runowski stwierdził, iż jedyne co można zrobić to przy okazji kolejnych WZ wracać do zmian w Statucie.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż zapis, że uchwała musi mieć 2/3 głosów betonuje każdą zmianę. Jeżeli z budynków dużych nie przyjdzie ze 40 osób myślących o interesie Spółdzielni to się nie uda żadna zmiana. Zaznaczył, iż każdy z nas musi próbować dotrzeć do członków Spółdzielni.

- Kapusta Michał stwierdził, iż członkowie RN muszą próbować dotrzeć do osób, ale niektórzy nie mieszkają tutaj, tylko wynajmują, niektórych się też nie zna. Dodał, iż myśli, że trzeba by było dotrzeć do członków za pomocą pracowników, czy dać członkom informacje o tym, że na WZ będą np. podwyżki czynszu, żeby w jakiś sposób zmotywować osoby do przyścia na WZ.
- Snopiński Marek stwierdził, iż trzeba mówić o tym, że jak ludzie nie będą głosować za mądrymi zmianami, to będą podwyżki czynszów.
- Prezes stwierdził, iż jako Zarząd ma obowiązek przygotować materiały na WZ i stara się to zrobić starannie, a Rada Nadzorcza ma prawo przyjąć materiały, bądź nie. Omawianie pkt, czy umowy mają być udostępniane jest niezrozumiałe, kiedy to w sprawozdaniu Zarządu jest napisane, że jest RODO, że Spółdzielnia ma opracowaną instrukcję ochrony danych osobowych, jest wyznaczony inspektor ochrony danych osobowych i jest to osoba z zewnątrz, bo takie są przepisy. W Spółdzielni są różni ludzie i ktoś może iść do Sądu w związku z tym, że jego dane osobowe są nieodpowiednio przekazywane. Komisja Rewizyjna kontrolowała wszelkie dokumenty prywatnej działalności gospodarczej Członka Zarządu. Mówca stwierdził, iż trzeba wcześniej powiedzieć co się chce kontrolować, jakie materiały przygotować i Zarząd przygotowuje wszystko. Zarząd udostępnia dokumenty bez problemu, zaś są pewne dokumenty, które nie będą udostępniane, bo jest to w interesie wszystkich członków.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż osoba, która sama zakupiła miejsce postojowe i lokal użytkowy w ratach przyznała się, że głosowała przeciw możliwości wnoszenia wpłaty w ratach. Ktoś sam skorzystał, ale nie da możliwości innemu.
- Miklaszewski Aleksander stwierdził, iż jest dobrze na osiedlu i dlatego jest brak zainteresowania uczestniczeniem na WZ. Może jak będzie wzrost czynszu spowodowany organizowanymi zebraniem WZ to spowoduje, że osoby w końcu się zastanowią i przyjdą na posiedzenie.
- Prezes stwierdził, iż w tym samym dniu co są posiedzenia RN, niektóre budynki organizują posiedzenia RB. W dniu dzisiejszym wpłynął do Spółdzielni protokół Rady Budynku Rozłogi 9, w którym to rozlicza się przewodniczącego RN, że nie był na zebraniu. Jak Przewodniczący RN mógł być na zebraniu RB jeżeli wtedy było

posiedzenie RN. Mówca stwierdził, iż warto przyjść do Spółdzielni i dowiedzieć się pewnych informacji, a nie opowiadać, że nowi członkowie nie mogą jeszcze głosować na posiedzeniu RN, ale pewnie biorą diety. Prezes stwierdził, iż oczywiście nowi członkowie nie biorą jeszcze wynagrodzenia na Radę Nadzorczą.

- Angela Kurkowska - Bielecka zadała pytanie: czy nie można by do Rad Budynków wysyłać pisma, że tego i tego dnia będzie się odbywać posiedzenie RN i że członkowie RN chcieliby uczestniczyć w posiedzeniu RB i żeby terminy ze sobą nie kolidowały.
- Prezes stwierdził, iż Zarząd nie ma wpływu na to jaki termin posiedzenia ustala RB.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż Rady Budynków zawsze były w poniedziałek, wtorek, środa a teraz pojawiły się w czwartki. Mówca dodał, iż może Rada Nadzorczą określi sposób ustalania terminów posiedzeń Rad Budynków.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż nie można dyktować Radom Budynków jak mają się spotykać.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż nie chodzi o żadne dyktowanie, tylko o brak kolizji w terminach posiedzeń RB i RN, gdyż członkowie RN z poszczególnych budynków chcieliby uczestniczyć w posiedzeniu Rady Budynku.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż uczestnictwo w zebraniach WZ wyglądało następująco:

	<b>Czerwiec 2018 r.</b>	<b>Czerwiec 2018 r.</b>	<b>Wrzesień 2018 r.</b>	<b>Wrzesień 2018 r.</b>
<b>BUDYNEK</b>	<b>LICZBA CZŁONKÓW</b>	<b>LICZBA PEŁNOMOCNIC TW</b>	<b>LICZBA CZŁONKÓW</b>	<b>LICZBA PEŁNOMOCNICTW</b>
Rozłogi 2	8	7	6	8
Rozłogi 3	3	1	3	2
Rozłogi 4	7	1	5	4
Rozłogi 5	4	1	4	4
Rozłogi 6	6	1	8	3

Rozłogi 7	10	3	4	6
Rozłogi 9	20	10	29	17
Lazurowa 2	4	2	4	3
Lazurowa 2a	7	2	6	1
Lazurowa 4	6	3	8	5
Lazurowa 6	9	0	12	1
Lazurowa 12	8	5	15	11
Sternicza 129	9	2	9	5
Sternicza 131	5	2	11	10
Siemiatycka 1	6	1	9	2
B1	10	8	8	8
B2	7	8	12	5
B3	12	8	10	8
B4	10	6	6	9
<b>Razem</b>	<b>151</b>	<b>71</b>	<b>169</b>	<b>112</b>

Mówca stwierdził, iż na Rozłogi 9 liczba osób w dniu 7 września była większa o 16 osób (chodzi też o pełnomocnictwa), L12 było 13 osób więcej i na Sternicznej 131 było o 14 osób więcej. Dodał, iż z innych budynków przychodzi po kilka osób. Przewodniczy RN stwierdził, ich głosowania nad uchwałami wyglądały następująco:

Uchwała nr 2 –zabrakło 20 osób,

Uchwała nr 3 – zabrakło 18 osób

Uchwała nr 4 - zabrakło 11 osób

Uchwała nr 5- zabrakło 36 osób

Uchwała nr 6 – zabrakło 32 osób.

Przewodniczący RN stwierdził, żeby z innych budynków przyszło po kilka osób więcej i byłyby to osoby mające przekonanie o tym, że sposób działalności w Spółdzielni jest odpowiedni to można było przyjąć te uchwały. Przewodniczący RN



stwierdził, iż trzeba podejmować działania, żeby wyjaśniać członkom pewne kwestie, szczególnie tym, którzy są nowymi członkami Spółdzielni. Na posiedzenia rad budynków poza kilkoma budynkami przychodzi kilka osób, co wskazuje, że ogólne zainteresowanie Spółdzielnią jest małe. Dodał, iż na którymś posiedzeniu będzie trzeba się zastanowić nad konkretnym rozwiązaniem tego problemu, jakim jest mała liczba osób na WZ.

- Prezes stwierdził, iż to co się teraz dzieje w Spółdzielni to nie jest tylko zasługa Zarządu, gdyż żeby nie decyzje RN i jej pomoc w realizacji zadań to by nie było tego co jest. Co miesiąc warunki zamieszkiwania na osiedlu się polepszają. W następnym roku jesienią osiedle będzie wyglądać zupełnie inaczej. Opłaty dla mieszkańców nie są w ogóle podnoszone, oprócz ostatniej podwyżki stawki na domofony. Zaraz będzie zakończona jedna inwestycja i rozpocznie się kolejna, którą zainteresowanie jest ogromne. Łatwo wystraszyć klienta, zaś tego potencjału, który ma na ten moment na rynku Spółdzielnia nie odzyska się już nigdy.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż na Facebooku była dyskusja na temat rozbudowy centralnej części osiedla i padały sformułowania, że chce się zasłonić ludziom widok. Dodał, iż dzisiaj spojrzął sobie przez okno i drzewa zasłaniają widok do 8 piętra i jakoś to nie przeszkadza ludziom, ale budynek 7 kondygnacyjny będzie przeszkadzał.

#### **Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za I półrocze 2018 roku.**

- Przewodniczący RN stwierdził, iż Komisja Rewizyjna i Techniczna przyjęła sprawozdanie i rekomendowała przyjęcie Radzie Nadzorczej. Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2018 roku

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## UCHWAŁA NR 31/2018

### **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 27 września 2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2018 roku**

Na podstawie § 49 pkt 1) lit. a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

#### **§ 1.**

Przyjmuje się sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2018 roku, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

#### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 13 - osób Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Piotr Runowski, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Aleksander Miklaszewski, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek.

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 - osób

wstrzymało się od głosowania: 0 - osób

**Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2018 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter.**

- Prezes stwierdził iż ostatnio był w Poznaniu na Kongresie Nieruchomości i Spółdzielnia jako jedyna została wyróżniona nagrodą Lider Rozwoju Regionalnego i została zaproszona do dyskusji na temat realizowania inwestycji budowania komunalnego i 500 + w Spółdzielniach.

Członkowie Zarządu opuścili salę posiedzenia.

- Nikt ze strony członków RN nie zabrał głosu w danym punkcie.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2018 roku Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **UCHWAŁA NR 32/2018**

#### **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 27 września 2018 roku w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2018 roku Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter**

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

#### **§ 1.**

W uznaniu inicjatywy, zaangażowania i efektywności w rozwiązywaniu problemów Spółdzielni w trakcie świadczenia pracy w I półroczu 2018 roku przyznaje się Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter nagrodę pieniężną w wysokości ½ miesięcznego wynagrodzenia brutto.

#### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało:

13 - osób Marcin Stelmaszyński,  
Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad

Rojek, Jan Piotr Runowski, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Aleksander Miklaszewski, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek.

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 - osób

wstrzymało się od głosowania: 0 - osób

### **Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2018 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.**

Nikt ze strony członków RN nie zabrał głosu w danym punkcie.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2018 roku Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 33/2018**

#### **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 27 września 2018 roku w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2018 roku Członkowi Zarządu Dorocie Dolota**

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

#### **§ 1.**

W uznaniu inicjatywy, zaangażowania i efektywności w rozwiązywaniu problemów Spółdzielni w trakcie świadczenia pracy w I półroczu 2018 roku przyznaje się Członkowi Zarządu Dorocie Dolota nagrodę pieniężną w wysokości ½ miesięcznego wynagrodzenia brutto.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało:	13 – osób Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Piotr Runowski, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Aleksander Miklaszewski, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek.
przeciwko podjęciu uchwały głosowało:	0 - osób
wstrzymało się od głosowania:	0- osób

### **Ad pkt 8) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.**

Członkowie Zarządu wrócili na salę posiedzenia.

- Przewodniczący poinformował Zarząd o przyznanej nagrodzie i podziękował za działania, które realizują.
- Sekretarz RN odczytał pismo, które zostało złożone przez członków z budynku Rozłogi 9 na Walnym Zgromadzeniu w dniu 7 września. W piśmie zobowiązano Radę Nadzorczą do dokonania kontroli w zakresie zasadności oraz zgodności z Regulaminem użytkowania lokali, wykonania przez Zarząd wymiany przyłączy stałych do kuchenek gazowych na przyłącza elastyczne wraz z analizą kosztów jakie Spółdzielnia poniosła na ten cel i przedstawienie wyników tej kontroli na Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku.
- Prezes stwierdził, iż regulamin na który się powołują osoby w piśmie jest zupełnie nietrafiony. Instalacje mają taką specyfikę, że nie ma liczników indywidualnych, tylko są liczniki zbiorcze. Osoby, które dokonują modernizacji instalacji w przypadku liczników indywidualnych muszą zgłosić to do gazowni, gazownia odłącza dopływ

gazu i gazownia później ponownie włącza. Mieszkańcy wykonują modernizację, ale Spółdzielnia nie ma w tym zakresie żadnej kontroli. Spółdzielnia nie wymieniała zaworów, ze względu na kolor, tylko dlatego, żeby zawory charakteryzowały się odpowiednią odpornością ogniową. Zawory, które montowała Spółdzielnia mają 90 minutową odporność ogniową. 10 lat temu była wykonywana polimeryzacja instalacji gazowej po to, żeby zabezpieczyć instalacje przed nadmiernymi upływami gazu i przedłużyć jej żywotność o kolejne 10 lat. Zostało to dokonano w dwóch etapach. 300 tys. zł zostało wydatkowane na I etap, zaś 511 tys. to jest 100 % kosztów dla całej Spółdzielni. Spółdzielnia zdecydowała, że warto przeznaczyć część zysku na wymianę i przedłużyć żywotność o kolejne 10 lat. Po wymianie wężyków i zaworów gwarancja jest przedłużona o kolejne 5 lat. Wymiana była dokonywana w okresie letnim, więc część osób była niedostępna w lokalach, część osób nie udostępniła z różnych innych przyczyn. Wysłano też zawiadomienia o udostępnieniu lokali i do końca października chce się zamknąć ten temat i rozliczyć z wykonawcą i można to kontrolować. Wykonawca był wybierany w formie przetargu, gdzie wybierała Komisja Przetargowa. Zaznaczył, że każde pieniądze są warte bezpieczeństwa. W zasobach Spółdzielni mieszka sporo osób starszych i brak odporności ogniowej przy wężykach i zaworach może spowodować nieodwracalne skutki.

- Prezes stwierdził, iż przychodzi osoba na przegląd sprawdza urządzenie i wszystko jest dobrze, ale za kilka dni może zostać stłumiony strumień gazu i jeżeli powstanie pożar w lokalu wskutek wybuchu i węże nie będą posiadały odpowiedniej odporności to wszystko wydobędzie się na lokal i zniszczy cały budynek.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż część osób nie wpuszcila montażystów i będzie jeszcze dodatkowy termin na montaż. Dodał, iż z Zarządem wspólnie się wpracuje sposób kontroli i przedstawi na WZ.
- Miklaszewski Aleksander zadał pytanie: czy zawsze podlegał wymianie wężyk, czy w przypadku kiedy wężyk był wymieniany przez lokatora i spełniał konkretne właściwości przeciwogniowe nie był już ponownie wymieniany? Skąd są wężyki w szafach o których się mówi w piśmie?
- Prezes stwierdził, iż wężyki były kupowane na wszystkie lokale. Mówca stwierdził, iż osoba montująca sprawdzała i jak wężyk był dobry i spełniał parametry to zostawiał

wężyk, a jeżeli ktoś nie chciał to zabierał. Mówca dodał, iż jak będzie kończona robota, to z wykonawcą będzie rozliczenie co do zamontowanych i pozostawionych wężyków.

- Szulc Urszula stwierdziła, iż w styczniu była zrobiona wymiana zaworu i wężyka i jak przyszedł monter powiedział, że faktycznie jest to dobrze zrobione, ale mimo wszystko zostawił wężyk. Dodała, iż mówiła, że jej wężyk jest nie potrzebny, bo jej zamontowany wężyk ma gwarancję 5 lat a ten pozostawiony też ma tylko na 5 lat gwarancje.
- Miklaszewski Aleksander stwierdził, iż dopóki jeszcze nie została zakończona modernizacja, to może trzeba by było sprawdzić u kogo jest potrzebna wymiana, a u kogo nie.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż u niego monter zapytał, czy zostawić wężyk, czy nie.
- Runowski Jan Piotr stwierdził, iż u niego monter zostawił wężyk, pomimo, że stwierdził, że jego zamontowany wężyk jest jeszcze lepszy.
- Kapusta Michał stwierdził, iż może trzeba stworzyć taki regulamin, mówiący o tym, że członkowie Spółdzielni mają obowiązek zgłaszania faktu wymiany zaworu i wężyka. Ludzie także robią sobie zabudowy i później nie można wymienić tego. Takie rzeczy powinny być zgłaszane do Spółdzielni i wtedy by było wiadomo faktycznie ile trzeba wydać pieniędzy na wymianę.
- Szulc Urszula stwierdziła, iż u niej nie ma problemu z dostaniem się do zaworu i wężyka
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż może Pani Szulc wciśnięto wężyk pomimo, że nie chciała. Wiedzy o tym, czy ktoś wymienił na własny koszt Spółdzielni nie ma, więc cała akcja jest przeprowadzona z sensem. Jeżeli te wężyki tracą gwarancje po 5 latach to być może można zwrócić wężyki. W piśmie powołują się na regulamin i jest mowa o elementach kuchenki gazowej a nie zaworów.
- Sekretarz RN stwierdził, iż wpłynęły dwa pisma l.dz. 2855, 2856/2018 od Pana Zygmunta Żukowskiego. Pisma są adresowane do Przewodniczącego Komisji

Rewizyjnej i w związku z tym zostaną przekazane dla Przewodniczącego Komisji, który na kolejnym posiedzeniu RN wypowie się na ten temat.

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

- Prezes stwierdził, iż Rząd sobie założył, że wybuduje 250 tys. mieszkań w najbliższym czasie i będzie preferował kilka programów mieszkaniowych, głównie to program mieszkanie 500 plus. Taki program w Spółdzielni, przy niejasnych warunkach kredytowania tego przedsięwzięcia przez Bank gospodarstwa krajowego nie ma zastosowania. Założone wskaźniki wybudowania m<sup>2</sup> w warunkach warszawskich są nie do zrealizowania, 3, 5 tys za m<sup>2</sup> to jest parametr którego nie da się uzyskać przy obecnych cenach materiałów, robociźnie na obecnym rynku i cenie gruntu w Warszawie. Jest to program, który jest skonstruowany w ten sposób, że czynsz, który miałyby płacić osoby, które z tego programu skorzystają miałyby się kształtować na poziomie 15 zł za m<sup>2</sup> i miałyby obejmować w tym spłatę kredytu, natomiast budownictwo komunalne, które jest realizowane w samorządach ma czynsz ok. 10 zł za m<sup>2</sup>, a w Spółdzielni naszej jest czynsz ok. 7 zł za m<sup>2</sup>. Jaki jest sens tworzenia czegoś dla ludzi biednych w cenie 15 zł za m<sup>2</sup>, gdy osoby nie będą w stanie tego spłacać. Ktoś kto by wszedł w ten program, to w końcu kiedyś musiałby to spłacić, bo Skarb Państwa nie daje nic za darmo. Mówca stwierdził, iż jako spółdzielnia własnościowa z tego nie skorzystamy. Związek Spółdzielni Mieszkaniowych proponuje budownictwo lokatorskie, gdzie z jednej strony się mówi, że jest to komunistyczne, zaś z drugiej Spółdzielnia, która jest własnościowa nie będzie budować mieszkań lokatorskich, szczególnie przy takiej niestabilności ustaw. Może się okazać, że Spółdzielnia weźmie kredyt na takie budownictwo, a jak za 5 lat Państwo podejmie uchwałę, że sprzedaje się te mieszkania za złotówkę i Spółdzielnia zostanie ze spłatą kredytu. Nie ma takiej możliwości, żeby Bank Gospodarstwa udzielił kredytu, bez żadnego zastawu. Spółdzielnie nie powinny być wciągane w takie problemy, gdyż są to inwestycje dla samorządów. Majątek Spółdzielni to majątek członków i grunty nie powinny być przeznaczane na takie budownictwo z pominięciem wyceny. Drugi system o jakim się mówi, to przeznaczanie terenu na



wynajem. U nas też się kiedyś o tym myślało, ale nie ma żadnego przepisu wykonawczego jak to robić, jak rozliczać.

- Snopiński Marek zadał pytanie: skąd wziąć pieniądze na mieszkania przeznaczone na wynajem?
- Prezes stwierdził, iż pieniądze zawsze by się znalazły, bo część można sprzedać, a część przeznaczyć na wynajem. Mówca stwierdził, iż przepisy mówiące o sposobach budowania o których wspominał są słabo skonstruowane, bądź nieczytelne. Mówca stwierdził, iż Spółdzielnia niech zagospodaruje grunty tak jak zaplanowała i niech realizuje inwestycje.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż może autorom Kongresu chodziło o to, że jeżeli najlepsza Spółdzielnia w kraju, czyli nasza zgodzi się na realizację takiego typu budownictwa, to może inne Spółdzielnie też przystąpią do programu.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż wyróżnienia, które są widoczne w Spółdzielni nie są nadawane przez jakieś nieznaczące instytucje tylko przez poważne organy takie jak Ministerstwa. Mówca stwierdził, iż trzeba ludzi przekonywać, rozmawiać z nimi. Należy się wspierać, ale merytorycznie a nie w sposób chamski, tak jak robią niektórzy mieszkańcy.
- Przewodniczący RN poinformował Konrada Rojka, że obowiązkiem członka RN jest aby uczestniczył chociaż w jednej komisji. Dodał, iż bardzo by widział Pana Konrada w Komisji Rewizyjnej.
- Konrad Rojek stwierdził, iż zgłasza swój akces do Komisji Rewizyjnej.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż na następnym posiedzeniu zostanie przygotowana uchwała dot. przyjęcia Pana Konrada do Komisji Rewizyjnej.
- Miklaszewski Aleksander poinformował, iż u niego w klatce była wymieniana kratka do wycierania nóg i została ona zdjęta i niczym nie zabezpieczona. Dodał, iż o miejsce z którego została zdjęta kratka potknęła się jego żona, która jest w ciąży, ale oczywiście nic złego się nie stało. Zaznaczył, że żonie, która udała się do Spółdzielni nie spodobał się sposób potraktowania jej przez pracownika w dziale technicznym. Zaznaczył, że rozumie, iż jest mnóstwo zgłaszanych spraw i są różni ludzie, ale trzeba się starać zachowywać profesjonalizm. Fakt, że to nie zostało zabezpieczone i w

momencie, jeżeli komuś by się zadziała krzywda to same ubezpieczenie pewnie tego by nie objęło i z takiej małej rzeczy mogłaby się zrobić wielka sprawa. Dodał, iż nie mówi tego po to, żeby narzekać, tylko po to, żeby Spółdzielnia nie narażała się na tego typu sprawy.

- Prezes stwierdził, iż zwróci uwagę pracownikowi Spółdzielni. Dodał, iż w dziale technicznym jest więcej pracy, gdyż Kierownik działu technicznego jest na zwolnieniu lekarskim. Zaznaczył, iż oczywiście na powstałą sytuację nie ma żadnego wytłumaczenia.
- Aleksander Miklaszewski stwierdził, iż od razu po zgłoszeniu zostało miejsce zabezpieczone, chodzi tutaj o podejście do osoby, która zgłasza problem.
- Janikowski Ryszard stwierdził, że przekonywać innych można jeżeli jest się samym przekonany. Mówca stwierdził, iż chciałby poznać zdanie członków RN, czy są za zmianami zaproponowanymi w Statucie. Pytając się członków RN wszyscy byli za przyjęciem, gdzie Pani Koszada -Trzeszkowska stwierdziła, iż jest za zmianami, ale zmieniałaby tylko sposób przedstawienia zmian, a Pani Szulan stwierdziła, iż musiałaby się przygotować, żeby odpowiedzieć na te pytanie. Mówca stwierdził, iż Pani Szatan wycofała się z komisji statutowej, żeby nie musiała później tłumaczyć czemu torpeduje zaproponowane przez komisję zmiany. Z każdego budynku może przyjść po 20 osób na WZ z budynku, ale ludzi przekonanych, że działania, które podejmuje Spółdzielnia są dobre. Zaznaczył, że trzeba rozmawiać z mieszkańcami budynków i spowodować, żeby osoby przyszły na WZ i wtedy będzie można dokonać zmian w Statucie, które w Statucie Spółdzielni Pani Szatan są. Jeżeli te zapisy są w jej Statucie to dobrze, ale w naszej Spółdzielni nie mogą być.
- Snopiński Marek stwierdził, iż jak zapytał się Pani Szatan, że u niej w Spółdzielni te zapisy są w Statucie, to czemu nie mogą być w naszej? To usłyszał odpowiedź „a u Was nie będzie”. Mówca stwierdził, iż Pani Szatan mówi o Spółdzielni Lazurowa „u Was” a sama przecież tutaj mieszka.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż Pani Szatan zamierza się niedługo wyprowadzić z osiedla i dlatego chce tutaj namieszać.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż nie ma co patrzeć na opozycje, tylko trzeba patrzeć na osoby, które popierają działania Spółdzielni.
- Prezes poinformował, iż w sekretariacie Spółdzielni jest wyłożona Analiza wykonalności dla inwestycji przy ul. Sterniczej z którą członkowie RN mogą się zapoznać. Dodał, iż ze względu na zawarte tam parametry nie chciałby za bardzo tego rozpowszechniać. W analizie są określone trzy warianty i w przyszłości będzie trzeba podjąć uchwałę .
- Przewodniczący RN poprosił, aby członkowie RN zapoznali się z analizą, gdyż na najbliższym posiedzeniu RN będzie podejmować w tej sprawie uchwałę. Przypomniał także o zapoznawaniu się z Raportami Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

#### **Ad pkt 9 ) Zamknięcie obrad.**

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:38.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 27.09.2018 r. zakończono.

/sporządziła/

..... *Cieślik Beata* .....

Cieślik Beata

Zaakceptowali:

..... *Tomasz Binek* .....

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Tomasz Binek )

..... *Ryszard Jasinowicz* .....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Ryszard Jasinowicz )

Załączniki:

- **zał. nr 1** – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- **zał. nr 2** – pisma l.dz. 2855, 2856/2018
- **zał. nr 3** – wniosek członków Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia w dniu 7.09.2018 r.
- **zał. nr 4-** UCHWAŁA NR 31/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 27 września 2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2018 roku
- **zał. nr 5-** UCHWAŁA NR 32/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 27 września 2018 roku w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2018 roku Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter
- **zał. nr 6-** UCHWAŁA NR 33/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 27 września 2018 roku w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2018 roku Członkowi Zarządu Dorocie Dolota