

## **Protokół nr 10/2018 r.**

### **z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 25 października 2018 r.**

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

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 25.10.2018 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20.58.

#### **II. Obecność:**

- W posiedzeniu uczestniczyło czternastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej

w składzie: Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Piotr Runowski, Ireneusz Grala, 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”),
- Grażyna Szewczyk (Zastępca Głównego Księgowego 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 9/ 2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany składu Komisji Rewizyjnej.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wariantu realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Przestań” przedstawionej w Analizie wykonalności inwestycji przy ulicy Sterniczej w Warszawie
6. Podjęcie uchwały w sprawie rekomendacji WZ wyrażania zgody na obciążenie służebnością przesyłu na wybudowanie przyłączy wodociągowych dla nieruchomości R9, S1, L12, L4, L6.
7. Zatwierdzenie planu Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2018 roku.
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 13 członków RN (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Piotr Runowski, Ireneusz Grala, 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

### **Ad pkt 3) Przyjęcie protokołów nr 9/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej.**

- Nie zgłoszono żadnych uwag do protokołu nr 9/2018.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wnioski: przyjęcie protokołu nr 9/2018  
Wniosek przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 13 członków: (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Piotr Runowski, Ireneusz Grala, 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

### **Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany składu Komisji Rewizyjnej.**

- Przewodniczący RN stwierdził, iż Pan Konrad Rojek zgłosił chęć bycia członkiem Komisji Rewizyjnej.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia Pana Konrada Rojka do Komisji Rewizyjnej.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 34/2018**

**z dnia 25 października 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia Pana Konrada Rojka do Komisji Rewizyjnej.**

Na podstawie § 50 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się Pana Konrada Rojka do Komisji Rewizyjnej.

§ 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, Ireneusz Grala, 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

O godz. 19:05 przyszedł Aleksander Miklaszewski

**Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wariantu realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań” przedstawionej w Analizie wykonalności inwestycji przy ul. Sterniczej w Warszawie.**

- Przewodniczący RN stwierdził, iż w sekretariacie była dostępną analiza wykonalności inwestycji „Lazurowa Przystań” i że nie wszyscy członkowie RN się z nią zapoznali. Mówca stwierdził, iż dziwi się, że członkowie RN się nie zapoznali z dokumentem, zwłaszcza, że w dniu dzisiejszym będzie podejmowana w tej sprawie uchwała.
- Prezes stwierdził, iż są gromadzone wszystkie dokumenty do pozwolenia na budowę inwestycji „Lazurowa Przystań”. Za chwilę będzie ruszać proces rezerwacyjny. Pani doktor Łaganowska z kancelarii prawnej Bąkowski przygotowała Analizę wykonalności inwestycji. Jeszcze kiedyś wykonywało się założenia techniczne i ekonomiczne inwestycji, część techniczna obejmowała wykonanie dokumentacji wielobranżowej, dokumentację budowlaną do pozwolenia na budowę oraz założenia ekonomiczne. Na dzień dzisiejszy jest obowiązek wykonania analizy wykonalności. Spółdzielnia oczywiście posiada wszystkie uzgodnienia od dostawców mediów, jest uzgodniona dokumentacja wielobranżowa i jest dokumentacja do pozwolenia na budowę. Analiza wykonalności obejmuje kilka zagadnień, m.in. analiza rynku, analiza cen mieszkań w obrębie czasowym oraz analiza proponuje określone warianty wykonania uwzględniając uwarunkowania rynkowe jeżeli chodzi o ceny materiałów budowlanych, ceny robocizny i prognozy w tym zakresie. Mówca stwierdził, iż na dzień dzisiejszy zainteresowanych jest 89 członków a osób z zewnątrz 87, co potwierdziły w złożonej ankiecie. Liczba mieszkań w inwestycji to 63. Członkowie, którzy nie kupili mieszkań w poprzedniej inwestycji będą mieli pierwszeństwo. Zaznaczył, iż można by było sprzedawać wszystkie mieszkania w systemie deweloperskim i skupić się na samym zysku, ale trzeba by było budować według ustawy deweloperskiej i mieć rachunek powierniczy otwarty, bądź zamknięty, czego Spółdzielnia nie chce. Inwestycja będzie realizowana, gdzie Spółdzielnia będzie inwestorem i w ramach inwestycji chce się wygenerować zysk. W analizie są dwa warianty 50/50, bądź 30/70. Żeby zainteresowanie ze strony członków było małe to by proponowano wariant 30/70, ale że deklaracje wskazują na zainteresowanie ze strony

członków to Zarząd uważa, że optymalnym wariantem będzie 50/50. Zarząd podjął uchwałę w sprawie tego, że rekomenduje RN przyjęcie wariantu 50/50/. Mówca stwierdził, iż są to ceny na dzień dzisiejszy i nie można mówić, że taka cena będzie na pewno. Jest coś takiego jak kosztorys inwestorki i na podstawie tego zostanie zrobiony przetarg, który pokaże jakie będzie można osiągnąć parametry jeżeli chodzi o cenę robocizny i cenę wybudowania m<sup>2</sup>. Jest to skutek wzrostu paliwa, czy materiałów budowlanych, które wzrosły o ok. 25%. Ogromnie także wzrosły ceny usług budowlanych. Nie ma teraz rynku inwestora, a zaczyna się robić rynek wykonawcy

- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż na potrzeby realizacji inwestycji została sporządzona analiza wykonalności, która oprócz części merytorycznej (analiza rynku, popytu), zawiera trzy warianty finansowania inwestycji. Inwestycja będzie realizowana zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Rzecz stała, która została wyliczona to nakłady na inwestycje, które zostały wyliczone na kwotę 27 860 000 mln w tym cena gruntu na kwotę 3 200 000 mln. Cena gruntu nie jest kosztem wydatkowym, tylko kosztem kalkulacyjnym. Podstawowe założenie dla wszystkich wariantów jest takie, że cena podstawowa kosztów realizacji jest 6000 netto, miejsc postojowe 22 500 tys. zł. Mieszkania z rozliczeniem gruntu 7 200 tys. zł, miejsc postojowe 24 000 tys. Komórki lokatorskie zaś w cenie 4 tys. za m<sup>2</sup>. Pierwszy wariant to 30 procent mieszkań dla członków, zaś 70 procent dla członków poza spółdzielni. Jest także przewidziane, że 379, 76 m<sup>2</sup> lokali użytkowych oraz 11 miejsc postojowych zewnętrznych zostałyby na majątku Spółdzielni. Drugi wariant to 50 procent dla członków, 50% dla osób nie będących członkami. W tym wariacie przewiduje się sprzedaż 140 m<sup>2</sup> lokali użytkowych, zaś 227 m<sup>2</sup> pozostanie w gestii Spółdzielni, gdzie będzie siedziba Spółdzielni oraz dwa miejsca garażowe i 11 miejsc zewnętrznych pozostanie dla Spółdzielni. Trzeci wariant zaś przewiduje tylko sprzedaż na zewnątrz, bez udziału członków Spółdzielni. Jakby porównywać wszystkie warianty to każdy z nich coś wnosi dla Spółdzielni: pierwszy wariant daje lokale użytkowe dla Spółdzielni i miejsca postojowe, które w przyszłości można wynajmować i rysuje się nadwyżka finansowa, która wynika z rozliczenia gruntu. Drugi wariant daje dla Spółdzielni 227 m<sup>2</sup> lokali użytkowych, zaś 152 m<sup>2</sup> byłoby sprzedane i nadwyżka finansowa z rozliczenia gruntu. Trzeci wariant jest najlepszy, gdyż wszystkie lokale użytkowe byłyby na wynajem i byłaby nadwyżka finansowa z

rozliczenia gruntu. Po analizie wszystkich wariantów najlepszy i optymalny wariant do zastosowania przy finansowaniu inwestycji „Lazurowa Przystań” jest wariant II, dlatego, że Spółdzielnia buduje w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, która na pierwszej stronie ma zapis, że Spółdzielnia musi zaspokajać potrzeby mieszkaniowe członków, czyli 50% mieszkań byłoby przeznaczonych dla członków, dla osób, które nie uzyskały mieszkań w poprzednich inwestycjach i 50% dla osób z zewnątrz. W tym wariantcie zostają lokale użytkowe dla Spółdzielni i nadwyżka finansowa, która będzie przeznaczona na fundusz remontowy zasobów „starych”.

- Prezes stwierdził, iż w wariantcie 50/50 zysk byłby w kwocie ok 1 390 672 mln i część lokali zostałaby w zasobach Spółdzielni z przeznaczeniem na siedzibę Spółdzielni, gdzie licząc 227 m<sup>2</sup> x 8, 5 tys. zł daje kwotę ok. 2 mln zł, co zostaje na majątku Spółdzielni. Biorąc pod uwagę zaangażowaną działkę to stopa zwrotu jest i tak duża. Trzeba pamiętać o tym, że na początku inwestycji trzeba rozpatrywać to w kategoriach ekonomicznych. Spółdzielnia angażuje tylko grunt, zaś buduje ze środków osób z zewnątrz, a na koniec generuje się przychód, od którego nie będzie płać się podatku i który będzie przeznaczony na remonty starych zasobów. Mówca stwierdził, iż nie ma żadnego zagrożenia, gdyż mieszkania są w odpowiednich metrażach i jest przekonany, że nie będzie żadnego problemu ze sprzedażem mieszkań oraz lokali użytkowych i miejsc postojowych. Znaczny wzrost cen robocizny wynika przede wszystkim z tego, że jest to nieduża działka na której trzeba wykonać wykopy pod dwie kondygnacje garaży, przy określonej głębokości wód głębinowych, trzeba wykonać ścianki szczelne, bo jest zrobiona dokumentacja genologiczna. Koszty są większe, niż na pozostałych inwestycjach, gdyż tam też były inne warunki gruntowe.
- Snopiński Marek zadał pytanie: czy każdy kupujący będzie zobowiązany kupić miejsce w garażu podziemnym?
- Prezes stwierdził, iż nigdy nie było takiej zasady, że kupujący mieszkanie musiał kupić miejsce postojowe i nigdy nie było problemów ze sprzedażem miejsc postojowych.
- Binek Tomasz zadał pytanie: rozumiem, że druga część inwestycji będzie realizowana na późniejszym etapie?

- Prezes stwierdził, iż teraz nie można mówić o realizacji drugiej części inwestycji, gdyż po uregulowaniu stanu działki róg okrętowej/sternicznej złożono wnioski, żeby wznowić wydawanie warunków zabudowy. Okoliczności są takie, że były wybory i wniosek został odsunięty do rozpatrzenia na koniec roku. Póki co inwestycję towarzyszącą w postaci garażu trzeba odłożyć i na bieżąco sprawdzać ceny materiałów i zdecydować, czy w ogóle jest opłacalne budowanie miejsc postojowych.
- Stelmaszyński Marcin zadał pytanie: czy ceny na wolnym rynku będą takie jakie są teraz ustalone w analizie, czy będą jeszcze jakoś różnicowane?
- Prezes stwierdził, iż ceny na wolnym rynku będą korygowane o współczynnik atrakcyjności w zależności od położenia, strony świata, powierzchni lokali, wielkości tarasu. Mówca stwierdził, iż w stosunku do okolicznych deweloperów mamy dobrą cenę i to gwarantuje szybką sprzedaż.
- Snopiński Marek zadał pytanie: na dzień dzisiejszy jaka by była cena mieszkań?
- Prezes stwierdził, iż dla członków cena to 6 400 tys. zł za m<sup>2</sup> i 7,500-7800 tys. zł brutto dla osób z zewnątrz.
- Angela Kurowska Bielecka zadała pytanie: przy wariacie nr II powierzchnia użytkowa dla Spółdzielni jest najmniejsza?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż tak, bo założeniem tego wariantu jest część lokali użytkowych na sprzedaż.
- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia nie może zaciągnąć kredytu na wybudowanie lokali użytkowych, a za wybudowanie musi zapłacić Generalnemu Wykonawcy. Kosztem wybudowania lokali użytkowych nie można obciążyć członków, gdyż dla nich buduje się po kosztach. Spółdzielnia buduje lokale użytkowe z wpłat osób z zewnątrz i jeżeli tylko 50 procent jest przeznaczonych dla osób z zewnątrz, to Spółdzielnia nie ma pieniędzy na wykupienie wszystkich lokali.
- Janikowski Ryszard zadał pytanie: czy cena gruntu dla wszystkich jest taka sama/?
- Prezes stwierdził, iż cena gruntu jest inna dla członków, a inna dla osób z zewnątrz. Dla członków cena gruntu jest wyliczana według kosztów utrzymania prawa wieczystego użytkowania, czyli według aktualnej wyceny, czyli ok. 800 zł za m<sup>2</sup>. Dla



osób z zewnątrz to jest wycena rzeczoznawcy gruntu inwestycyjnego i jest to kwota 1680 zł za m<sup>2</sup>.

- Angela Kurkowska – Bielecka zadała pytanie: czyli 227 m<sup>2</sup> jest przeznaczone na siedzibę Spółdzielni i jest to wystarczające?
- Prezes stwierdził, iż powierzchnia 227 m<sup>2</sup> jest wystarczająca na siedzibę Spółdzielni.
- Kapusta Michał zadał pytanie: czy trzeba przyjąć któryś z wariantów? Nie może być innego? Jeżeli koszty budowy rosną, bo materiały rosną, to może trzeba zastosować inną kalkulację np. 40/60.
- Prezes stwierdził, iż można tworzyć sporo kalkulacji, ale chodzi o zachowanie pewnych proporcji i zasady. Trzeba się zastanowić czy wybrać wariant pośredni, który zabezpieczy Spółdzielnia i umożliwi wygenerowanie zysku, czy idziemy tylko w stronę zysku. Warianty pośrednie można rozważać, ale 10 % nic nie wniesie, ale trzeba zauważyć, że kalkulacja jest zrobiona według cen na dzień dzisiejszy, a inwestycje chce się rozpocząć w kwietniu 2019 roku i do tego czasu raczej żadne zjawiska nieprzewidywalne nie będą miały miejsca.
- Grala Ireneusz stwierdził, iż dzień sporządzenia analizy to maj 2017 ? czy cena gruntu jest aktualna ?
- Prezes stwierdził, iż w maju 2017 zaczęto robić analizę, ale ceny są na ten moment i cena gruntu także jest aktualna.
- Grala Ireneusz zadał pytanie: czy bierze się pod uwagę, że cena gruntu się podwyższy, bo np. będzie niedaleko metro?
- Prezes stwierdził, iż bierze się pod uwagę wyższą cenę od której Spółdzielnia się odwołała do SKO. Jeżeli coś się ma zmienić to tylko kwestia tego, że działka inwestycyjna może zostać wykupiona i zamiast prawa użytkowania będzie prawo własności.
- Ireneusz Grala zadał pytanie: czy może Pan Prezes powiedzieć coś o obecnej sytuacji na rynku?

- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia posługuje się dość szczegółowym badaniem z banku Gospodarstwa Krajowego i PKO BP i generalnie szacuje się, że w ciągu 2-3 lat będzie duże zainteresowanie mieszkaniami, zaś po trzech latach będzie tendencja spadkowa.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż trzeba popatrzeć na inwestycję, która została oddana i inwestycje, które za chwilę będą oddane. Nie podnoszenie przez kilka lat czynszu to nie jest tylko spowodowane tylko tym, że jest dobry Zarząd i dobra Rada Nadzorcza, ale jest także wynikiem zysku z inwestycji.
- Prezes stwierdził, iż jak przy wcześniejszych inwestycjach tak i ta inwestycja będzie obniżać koszty eksploatacji, gdyż kwota 800 tys. zł z eksploatacji będzie wrzucona w ciężar inwestycji. Inaczej te pieniądze trzeba by było łączyć z wpłat mieszkańców.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż uważa, że wariant II jest najlepszy i bezpieczny, gdyż łączy w sposób fajny: członków i osoby z zewnątrz i generuje zyski dla Spółdzielni, który jest przeznaczony na fundusz remontowy. Z jednej strony generuje zysk, a z drugiej strony zaspokaja potrzeby członków. Mogą być jakieś ruchy cenowe w czasie, ale raczej nie spowoduje to żadnej katastrofy.
- Prezes stwierdził, iż jeżeli chodzi o inwestycje, która jest realizowana nie przewiduje się żadnego zwiększenia cen. Wszystko mieści się w terminarzach i harmonogramie. W dniu 15 listopada będzie spotkanie inwestycyjne i będzie się mówić, że po 20 listopada będą oddawane klucze do budynku B1 a w grudniu do budynku B2 i B4, a budynek B3 będzie oddawany na przełomie roku. Mówca stwierdził, iż budynki są zrobione w bardzo dobrym standardzie. Podobny standard, a nawet wyższy będzie w kolejnej inwestycji. Na przełomie roku będzie się występować o pozwolenie na użytkowanie. Były jakieś trudności z dostawcami, ale wszystko zostało rozwiązane. Trzeba pamiętać, że obok są deweloperzy, którzy nie są nam przychylni i ostatnio wykonywane były roboty przy pomniku przyrody, gdzie są ograniczenia, że nie można wykonywać robót w obrębie 15 m i jak się kładzie wodociąg to też trzeba przejść 15 m pod koroną tego drzewa. Operator koparki przesunął się o 1, 5 m i znalazł się ktoś życzliwy, który doniósł i pojawiła się Pani z ochrony środowiska, która chciała wstrzymać budowę. Spółdzielnia wybrnęła z tego i pod nadzorem pani inspektor zrobiono wykop ręcznie.

- Przewodniczący RN stwierdził, że problemów jakie sąsiedzi czynili nam było sporo, ale wszystko dało się rozwiązać i na początku roku będzie pozwolenie na użytkowanie. Jak będzie zagospodarowanie terenu to będzie ładne połączenie inwestycji ze starą częścią osiedla.
- Kapusta Michał stwierdził, iż członków jest zainteresowanych 89 i są to osoby, które nie korzystały z zakupu w wcześniejszych inwestycjach?
- Prezes stwierdził, iż wśród 89 są też osoby, które zakupiły już mieszkania w poprzednich inwestycjach.
- Kapusta Michał zadał pytanie: a czy wiadomo ile jest członków, którzy nie kupi mieszkań wcześniej, a teraz deklarują chęć zakupu?
- Prezes stwierdził, iż z 89 członków 13 członków już kupiło mieszkania w poprzednich inwestycjach.
- Stelmaszyński Marcin zadał pytanie: czy można rozważyć kwestię, żeby podwyższyć cenę dla osób z zewnątrz, a dać Zarządowi wyższe kompetencje do negocjacji tych cen?
- Prezes stwierdził, iż nie można wprowadzać praktyk monopolistycznych, kalkulacja to kalkulacja a i tak jest zysk. Zaznaczył, że Spółdzielnia nie chce stracić renomy na rynku, bo mówi się, że Spółdzielnia buduje dobrze i tanio. Pokrywane są koszty budowy i jest z tego zysk i tego trzeba się trzymać.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż nie trzeba patrzeć tylko na jak największy zysk, ale też trzeba pamiętać, że budujemy ze środków osób z zewnątrz.
- Binek Tomasz zaznaczył, że lepiej mieć rozsądną cenę i od razu znaleźć kupców na mieszkania, gdyż Spółdzielnia finansuje budowę z wpłat mieszkańców. To da stabilizację finansową.
- Kapusta Michał stwierdził, iż w przypadku jak by cena dla osób z zewnątrz była większa to można by było sprzedać taniej dla członków.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż Spółdzielnia nie bierze kredytu, ani nie ma własnych środków, żeby finansować budowę. Rozsądne wywarzenie cen daje płynność finansową i nie ma żadnego zagrożenia dla inwestycji.

- Stelmaszyński Marcin stwierdził, iż średnia cena rynkowa jest 8 500 tys. zł, a my sprzedajemy za 7 500 tys. zł to jest to 15 procent taniej od średniej rynkowej.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż średnia cena jest 7 500 ale ceny będą korygowane o współczynnik atrakcyjności. W przypadku mieszkania 30 m<sup>2</sup>, które jest małe i jest atrakcyjne i korygując wskaźnikami to cena może wzrosnąć do 8 500 tys. zł. Uchwała będzie zatwierdzała średnie ceny mieszkań.
- Runowski Jan Piotr stwierdził, iż osoba podpisując umowę staje się członkiem i można mówić tylko o cenie w różnicy gruntowej.
- Prezes stwierdził, iż kalkulacja to kalkulacja i wychodzi cena wybudowania mieszkania i po takiej cenie trzeba sprzedać członkom mieszkania i ceny tej nie można zawyżać ani zaniżać.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia wariantu realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań” przedstawionej w Analizie wykonalności inwestycji przy ulicy Sterniczej w Warszawie

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 35/2018**

**z dnia 25 października 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia wariantu realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań” przedstawionej w Analizie wykonalności inwestycji przy ulicy Sterniczej w Warszawie**

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

#### **§ 1.**

1. Przyjmuje się II wariant realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań”, polegający na wybudowaniu budynku wielomieszkaniowego z garażem podziemnym i usługami w parterze przy założeniu, że:
  - a) 50% lokali mieszkalnych oraz 50% miejsc postojowych w garażu podziemnym zostanie wybudowanych po kosztach budowy i przeznaczone będą dla członków Spółdzielni, którzy posiadali członkostwo przed zawarciem umowy

rezerwacyjnej lub umowy o budowę lokalu oraz nie nabyli wcześniej lokalu od Spółdzielni po kosztach budowy w ramach wcześniejszych inwestycji,

- b) 50% lokali mieszkalnych oraz 50% miejsc postojowych w garażu podziemnym zostanie wybudowanych po kosztach budowy powiększonych o koszt nabycia gruntu i przeznaczone będą dla osób, które uzyskają członkostwo w Spółdzielni z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu,
  - c) 60% lokali użytkowych oraz 2 miejsca postojowe w garażu podziemnym i 11 miejsc postojowych zewnętrznych przeznaczone będą dla Spółdzielni,
  - d) 40% lokali użytkowych przeznaczonych będzie na wynajem lub zbycie w zależności od sytuacji na rynku nieruchomości.
2. Analiza wykonalności inwestycji przy ulicy Sterniczej w Warszawie, stanowi 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, Ireneusz Grala, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0- osób

wstrzymało się od głosowania: 1 – osób ( Aleksander Miklaszewski)

- Stelmaszyński Marcin zadał pytanie Miklaszewskiemu Aleksandrowi: czemu wstrzymał się przy głosowaniu nad uchwałą, bo podczas dyskusji nie zadał żadnych pytań? czy coś jest dla niego niejasne, niezrozumiałe?
- Miklaszewski Aleksander stwierdził, iż wszystko jest jasne. Dodał, iż nie jest zwolennikiem inwestycji w naszej Spółdzielni. Zazaczył, że zapewne inwestycje

pomagają Spółdzielni, ale nie są konieczne. Negatywnym wpływem inwestycji jest powiększenie ludności w naszym regionie, co może się odbijać na kwestię mieszkaniową, na ruch na osiedlu. Był bardzo ładny „alapark”, gdzie można było pojeździć rowerem, wyjść z psem.

- Stelmaszyński Marcin stwierdził, iż na tą działkę przychodzili przede wszystkim osoby z innej Spółdzielni z psami, po których nawet nie sprząтали.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż jeżeli ktoś jest przeciw budowaniu, bo jest coraz więcej ludzi na osiedlu, to jest bardzo zdziwiony takim podejściem.

### **Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie rekomendacji WZ wyrażenia zgody na obciążenie służebnością przesyłu na wbudowywanie przyłączy wodociągowych dla nieruchomości R9, S1, L12,L4 , L6.**

- Prezes poinformował, że w uchwalonym planie jest mowa o tym, ale wynika to także z przepisów ppoż. i trzeba wymienić suche piony na piony nawodnione. Jeżeli chce się to realizować w wydaniu typowym, to w piwnicach trzeba by było wykonać pojemniki ppoż. na 5-10 m<sup>3</sup> i zająć całą powierzchnię piwnic. W związku z tym wybrano taki wariant, że modernizuje się hydroformię, bądź się ją likwiduje, zwiększa się ciśnienie na sieciach zewnętrznych, tym samym na przyłączach, montuje się w układy instalacji wodociągowych specjalne pompy, które w momencie pożaru podnoszą ciśnienie dożądanego i wtedy do pionu można podłączyć węże strażackie. Żeby to zrealizować trzeba dokonać wymiany wodociągów zewnętrznych, które pierwotnie były na majątku Spółdzielni na wodociągi o większej średnicy i innych materiałów. Teren Spółdzielni jest terenem nasyconym mnóstwem instalacji wewnętrznych i opracowanie dokumentacji na wymianę jakiegokolwiek instalacji typu wodociąg, kanalizacja, wymaga opracowania dokumentacji przez osoby uprawnione, uzgodnienia w ZUDP, uzgodnienia z inwestorami i dopiero wtedy można przystąpić do podpisania umowy na realizację przedsięwzięcia. We wrześniu tego roku otrzymano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i związane jest to z tym, że przy budowie ul. Nowolazurowej zostały zlikwidowane sieci napowietrzne i Stoen wykonuje sieci kablowe średniego napięcia. Spółdzielnia nie jest

w stanie zablokować takich inwestycji i kable średniego napięcia będą kładzione na terenie Lazurowa 6. Ponieważ oni na odcinku 80 m wchodzą na nasz teren to Zarząd Spółdzielni podjął negocjację w sprawie ustanowienia służebności odpłatnej i wynegocjowano kwotę 8 tys. zł za wejście na 80 m terenu zł plus Vat i 25 tys. za możliwość podłączenia do Trafo stacji w budynku Lazurowa 6. Otrzymano projekt aktu notarialnego, ale do aktu notarialnego wymagana jest uchwała RN i WZ, ale to jest mało, bo jeżeli w danym budynku będzie zamieszkiwała osoba, która ma odrębną własność i cofnęła Pełnomocnictwo Zarządowi Spółdzielni to musi jeszcze podpisać zgodę ta osoba. Mówca stwierdził, iż takie przypadki będą występowały, będzie to np. przy przyłączach do budynku Rozłogi 9, gdyż jedna osoba tam cofnęła wszelkie pełnomocnictwa Zarządowi Spółdzielni do ustanowienia jakichkolwiek służebności.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż to jest właśnie konsekwencja ostatnich decyzji na WZ.
- Prezes stwierdził, iż WZ nie wyraziło zgody, żeby RN podejmowała decyzje w sprawie służebności na rzecz dostawcy mediów. Spółdzielnia będzie teraz zmuszona do tego, żeby organizować WZ.
- Prezes stwierdził, że dla budynków Lazurowa 4, 6, 12, R9, S1 chce się na wiosnę przyszłego roku wykonać przyłącza wodociągowe i przystąpić do wykonania instalacji ppoż. pionów na klatkach schodowych. Możemy roboty wykonać sami i przekazać na majątek Mpwik a oni przyjmą tylko pod warunkiem udzielenia im służebności, żeby w przyszłości mogli dokonać remontu, bądź wymienić wodociąg na ich koszt, bądź Spółdzielnia będzie to trzymać na swojej ewidencji i przez lata ponosić koszty napraw i wymian. Spółdzielnia chce przekazać wodociąg Mpwik i dlatego potrzebna jest uchwała. Prezes stwierdził, iż w załączniku dot. bud. L 12 nie ma na mapce nr jednej działki i dla budynku R9 były wpisane złe nr działek. Wszystko zostało poprawione i każdy z członków RN otrzymał poprawioną wersję uchwały.
- Prezes stwierdził, iż jak wykona się przyłącza i jak zwoła WZ wiosną następnego roku i będzie uchwała WZ to przekaże przyłącza wodociągowe dla Mpwik. Mówca stwierdził, iż na WZ będzie się także ponownie wnosić o przekazanie kompetencji ustanawiania służebności dla RN.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż podczas głosowań uchwały dot. służebności zabrakła niewielka liczba osób. Trzeba ciągle rozmawiać z ludźmi ze swoich budynków, żeby przyszli na WZ. W dużych blokach przychodzi po 6 osób to jest bardzo mało.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **UCHWAŁA NR 36/2018**

**z dnia 25 października 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu.**

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

#### § 1.

Rekomenduje się Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenie zgody na obciążenie nieruchomości nieodpłatną:

- 1) służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego do budynku mieszkalnego przy **ulicy Lazurowej 4** o długości około 95 m i szerokości pasa dostępowego 1 m. Projektowane przyłącze zlokalizowane będzie na działkach ewidencyjnych 45, 46 i 56 z obrębu 6-12-05. Przewód wodociągowy jest uzbrojeniem liniowym, podziemnym niewpływającym na istniejący stan zagospodarowania terenu. Załącznikiem nr 1 jest mapa z zaznaczeniem przebiegu służebności;
- 2) *służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego do budynku mieszkalnego przy **ulicy Lazurowej 6** o długości około 70 m i szerokości pasa dostępowego 1 m. Projektowane przyłącze zlokalizowane będzie na działkach*



ewidencyjnych 46 i 50 z obrębu 6-12-05. Przewód wodociągowy jest uzbrojeniem liniowym, podziemnym niewpływającym na istniejący stan zagospodarowania terenu. Załącznikiem nr 2 jest mapa z zaznaczeniem przebiegu służebności;

- 3) Służebność przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego do budynku mieszkalnego przy **ul. Lazurowej 12** o długości 90 m i szerokości pasa dostępowego 1 m. Projektowane przyłącze zlokalizowane będzie na działkach ewidencyjnych 45, 44, 39, 37 i 36 z obrębu 6-12-05. Przewód wodociągowy jest uzbrojeniem liniowym, podziemnym niewpływającym na istniejący stan zagospodarowania terenu. Załącznikiem nr 3 jest mapa z zaznaczeniem przebiegu służebności;
- 4) Służebność przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego do budynku mieszkalnego przy **ul. Rozłogi 9** o długości około 61 m i szerokości pasa dostępowego 1 m. Projektowane przyłącze zlokalizowane będzie na działkach ewidencyjnych 43, 40, 39 i 38 z obrębu 6-12-05. Przewód wodociągowy jest uzbrojeniem liniowym, podziemnym niewpływającym na istniejący stan zagospodarowania terenu. Załącznikiem nr 4 jest mapa z zaznaczeniem przebiegu służebności;
- 5) służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego do budynku mieszkalnego przy **ulicy Siemiatycka 1** o długości około 10 m i szerokości pasa dostępowego 1 m. Projektowane przyłącze zlokalizowane będzie na działkach ewidencyjnych 16 i 18 z obrębu 6-12-06. Przewód wodociągowy jest uzbrojeniem liniowym, podziemnym niewpływającym na istniejący stan zagospodarowania terenu. Załącznikiem nr 5 jest mapa z zaznaczeniem przebiegu służebności.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało:

14 – osób: (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Piotr Runowski, Ireneusz Grala, 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

- Prezes stwierdził, iż będzie trzeba wystąpić o indywidualną zgodę do osoby z budynku R9, która wyraziła pełnomocnictwa Zarządowi Spółdzielni.
- Snopiński Marek zadał pytanie: a co będzie jak się ta osoba nie zgodzi?
- Prezes stwierdził, iż w takim momencie nawet uchwała WZ nie będzie ważna.
- Szulc Urszula stwierdziła, iż trzeba porozmawiać z tą osobą.

### **Ad pkt 7) Zatwierdzenie planu Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2018 roku.**

- Przewodniczący Komisji Rewizyjnej poinformował, że w dniu 11 października odbyło się posiedzenie Komisji Rewizyjnej na którym przyjęto harmonogram prac komisji na II półrocze 2018 roku. Komisja proponuje 5 pkt pracy komisji:
- Do końca listopada 2018 analiza konta księgowego „Inne Biuro”,
- Do końca listopada 2018 kontrola montażu kamer na osiedlu,
- Do końca grudnia 2018 zapoznanie i omówienie raportu Inżyniera Kontraktu,
- Do końca grudnia 2018 omówienie protokołów z przetargu zrealizowanych w drugim półroczu 2018,
- Do końca grudnia 2018 zapoznanie się z dokumentacją dotyczącą modernizacją wewnętrznych instalacji gazu.

Przewodniczący Komisji stwierdził, iż pkt 1 harmonogramu prac brzmi: Do końca listopada 2018 analiza konta księgowego „Inne Biuro”. Dodał, iż Komisja chce wiedzieć co się składa na tą pozycję

- Przewodniczący Komisji stwierdził, iż pkt 2 harmonogramu prac brzmi: „Do końca listopada 2018 kontrola montażu kamer na osiedlu”. Komisja chciałaby wiedzieć na jakiej zasadzie odbywał się wybór najkorzystniejszej oferty wykonawcy kamer oraz serwisu.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż nie wyobraża sobie, żeby RN wyraziła zgodę, żeby komisja rewizyjna kontrolowała montaż kamer. Nikt chyba nie będzie kontrolował montażu kamer, zapewne chodzi o koszty montażu kamer.
- Stelmaszyński Marcin stwierdził, iż komisja chciałaby zobaczyć cały proces monitoringu, czyli od wyboru wykonawcy do montażu kamer.
- Runowski Jan Piotr stwierdził, iż komisja nie będzie sprawdzać jak są zamontowane kamery.
- Kapusta Michał stwierdził, iż nie wiadomo czego się można spodziewać podczas kontroli. Różne rzeczy będą wynikały podczas przeprowadzania kontroli.
- Szulc Urszula stwierdziła, iż można napisać, że „kontrola wdrożenia monitoringu na osiedlu” .
- Runowski Jan Piotr stwierdził, że najlepszym zapisem będzie „kontrola procesu wdrożenia monitoringu na osiedlu”.
- Ustalono, że pkt 2 harmonogramu pracy komisji będzie brzmiał: do końca listopada 2018 kontrola procesu wdrożenia monitoringu na osiedlu.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż jest chyba 67 raportów inżyniera kontraktów i niektórzy członkowie RN w ogóle się nie zapoznali nawet z jednym raportem. Żeby można było mówić na temat inwestycji, żeby ją kontrolować, to najpierw trzeba się z tymi dokumentami zapoznać. Zadał pytanie: komisja rewizyjna zapozna się i

poinformuje RN, że raport jest ok? jeżeli członkowie Rn zapoznali by się z raportami wcześniej, to mogliby konkretnie rozmawiać, zadawać pytania.

- Stelmaszyński Marcin stwierdził, iż mało członków RN zapoznało się z raportami, dlatego komisja zaproponowała, żeby zrobić to w ramach harmonogramu prac. Mówca stwierdził, iż Komisja będzie mogła zadawać pytania Inżynierowi Kontraktu.
- Ustalono, że w pkt 3 harmonogramu słowo „raport” zamienia się na słowo „raporty”.
- Stelmaszyński Marcin stwierdził, iż pkt 4 harmonogramu brzmi „do końca grudnia 2018 omówienie protokołów z przetargu zrealizowanych w drugim półroczu 2018 roku.
- Ustalono, że słowo przetarg zamienia się na słowo „przetargów”.
- Stelmaszyński Marcin stwierdził, iż pkt 5 harmonogramu prac komisji brzmi „do końca grudnia 2018 zapoznanie się z dokumentacją dotyczącą modernizacji wewnętrznych instalacji gazu”. Mówca stwierdził, iż chodzi o cały proces modernizacji, gdyż jest to kontrowersyjny temat na osiedlu i wpłynęły 4 pisma w tej sprawie do Komisji Rewizyjnej.
- Prezes stwierdził, iż na WZ wpłynął wniosek członków z R9 w sprawie kontroli modernizacji oraz pismo Pana Lipskiego, który osobno pisze do RN, osobno do Zarządu i osobno do komisji i wtedy się robią trzy pisma. Mówca stwierdził, iż Zarząd postara się wyjaśnić, że osoba pisząca w piśmie nie wie o czym pisze, gdyż nie zna parametrów instalacji, ani przepisów prawa.
- Prezes stwierdził, iż w Spółdzielni jest 1345 lokali. Za pierwszym podejściem nie udało się wymienić we wszystkich lokalach zaworów gazowych. Po drugim podejściu 27 lokali nie udostępniło lokali, z tego budynku R2 są trzy lokale i jeden jest zaplombowany i tam nie będzie wymiany, drugi lokal właścicieli nie było długi czas, ale jest już kontakt i będzie wymiana, zaś trzecią osobą jest Pan Lipski, który nie mieszka na co dzień w tym lokalu, gdyż w mieszkaniu mieszka jego matka. Pan ten zabudował instalacje i na dzień dzisiejszy nie wiadomo jaki jest stan instalacji.
- Miklaszewski Aleksander stwierdził, iż nie można zabudować instalacji. Nawet jakby nie było wymiany zaworów to i tak instalacja nie powinna być zabudowana.

- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia robi trzecie podejście do wymiany zaworów. Spółdzielnia ustaliła terminy i poprosi także RB, żeby pomogli dotrzeć do poszczególnych mieszkańców.
- Koszada – Trzeszczkowska Magdalena stwierdziła, iż chodzi o to, że jak wężyk nie był montowany, to bez zgody mieszkańca zostawiano wężyk.
- Prezes stwierdził, iż jak komisja rewizyjna będzie kontrolowała to będą do każdego lokalu protokoły i będzie można sprawdzić, czy były wężyki zostawiane czy nie. Na koniec zostanie to wszystko rozliczone i dopiero wtedy będzie można określić ile wężyków zostało wydanych. Idea była taka, żeby wymienić zawory na zawory ppoż. i węże spełniające zabezpieczenie ppoż.
- Snopiński Marek zadał pytanie: czy jest taki przepis, żeby zmusić mieszkańca do wpuszczenia do mieszkania?
- Prezes stwierdził iż można wejść do mieszkania z przedstawicielem policji.
- Snopiński Marek stwierdził, iż być może jak się wejdzie do jednego lokalu z Policją to inni by sami wpuścili do lokalu.
- Stelmaszyński Marcin poinformował, iż na posiedzeniu komisji wybrano v-ce przewodniczącego komisji, którym został Michał Kapusta.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie harmonogramu pracy komisji rewizyjnej wraz z naniesionymi poprawkami. Wniosek przyjęto, gdzie:

Za głosowało 14 osób: (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Piotr Runowski, Ireneusz Grala, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Aleksander Miklaszewski, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek)

Przeciw głosowało 0 osób

Wstrzymało 0 osób

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

- V-ce Przewodniczący odczytał pismo Zarządu w którym to Zarząd przedstawił swoje stanowisko odnośnie pisma Pan [imię] 1.dz.4217/2018 w sprawie nieudostępnienia lokalu celem wymiany zaworów gazowych. W piśmie Zarząd wskazuje, że prace wykonywane są zgodnie z obowiązującym prawem i Pan [imię] ma podstaw do nieudostępnienia lokalu. W piśmie stwierdzono, że Pan [imię] stwierdza, że prace w budynku są wykonane w 50%, co nie ma potwierdzenia w faktycznym wykonaniu prac, gdyż na R2 4 lokale nie udostępniły lokalu celem wymiany zaworów i wężyków gazowych.
- Prezes stwierdził, iż Komisja Rewizyjna sprawdzi wybór wykonawców do wymiany zaworów, obejrzy protokoły odbiorów, dowie się ile lokali nie udostępniło lokalu. Podkreślił, iż wie jedno, że nie ma żadnej ceny jeżeli chodzi o bezpieczeństwo mieszkańców.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż Pan [imię] kierował pismo do Komisji Rewizyjnej i Komisja się do tego nie odniosła. Zazaczył, że Pan [imię] sam w swoim piśmie pisał, że zawór i przyłącze jest trudno dostępne, gdyż żeby do niego dotrzeć wymaga demontażu. Prezes na poprzednim posiedzeniu mówił, że lokali nieudostępnionych jest sporo, a na dzień dzisiejszy jest tych lokali niewiele. Każdy mieszkaniec jednak może stanowić zagrożenie dla całego budynku.
- Stelmaszyński Marcin stwierdził, iż Komisja nie odpowiedziała na pismo, gdyż proces modernizacji nie jest jeszcze zakończony.
- Snopiński Marek zadał pytanie: czy Pan [imię] został poinformowany o konsekwencjach nieudostępnienia lokalu, gdyż w odczytanym piśmie nie było tego?
- Prezes stwierdził, iż każda osoba otrzymała pismo w którym jest zapis dotyczący konsekwencji nieudostępnienia lokalu celem wymiany zaworów i wężyków gazowych. Każdy kto ma jakieś uwagi co do montażu, może też zgłosić to w dziale technicznym.

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

- Prezes poinformował, iż jeżeli chodzi o kwestię wykupu gruntu na własność to 25 października 2018 roku została opublikowana uchwała Rady M.st Warszawy gdzie wyraziło się zgodę na 98% bonifikatę osobom fizycznym będącymi właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków w spółdzielniach. Obowiązuje także ustawa państwowa w której mowa jest o bonifikacie 60%. Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia jest przygotowana na różne wyliczenia wykupu. W zależności z którego wariantu się skorzysta wartość m2 lokalu może być różna. Jak zostaną rozpatrzone pierwsze wnioski to spółdzielnia się podłączy do tego procesu, bo nie chce się, żeby akurat eksperymentowano na naszej Spółdzielni.
- Mecenas Ligier Maciej stwierdził, iż warto poczekać, szczególnie, że zwrócono się do Urzędu Ochrony Konkurencji o zapytanie czy bonifikata od pierwszej opłaty nie stanowi pomocy publicznej. Jeżeli zostało by to uznane jako pomoc publiczna to byłby określony górny pułap do 200 tys. zł euro. Każda jedna bonifikata ponad tą kwotę nie mogłaby być udzielona.
- Prezes stwierdził, iż zrobiono wariant dla średniej powierzchni lokalu dla budynku Rozłogi 2 to w zależności od przyjętego wariantu wartość wykupu dla 1 m2 powierzchni mieszkań będzie wynosiła 2,62 zł, albo 1 04 zł. Wiadomo, że Spółdzielnia będzie chciała skorzystać z mniejszej kwoty wykupu, ale trzeba poczekać aż będą odpowiednie przepisy wykonawcze itd. Złożone wnioski o wykup gruntu są nadal aktualne i nie ma potrzeby składać nowych wniosków.
- Snopiński Marek zadał pytanie: jak wygląda sprawa przebijania ulic przez Dzielnice Miasta.
- Prezes stwierdził, iż do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla jelonek południowych zostało złożonych ponad 5 tysięcy uwag. Z tego co wiadomo to uwagi te nawet nie są wpisane w tabelki. Zanim po wyborach wszystko się ustabilizuje to do wiosny nikt się tym nie będzie zajmował. Stwierdził, iż zapewne ze względu na wielką liczbę uwag projekt będzie tworzony od nowa i jest to perspektywa kilku lat. Przystąpili do rozpatrywania wniosków o wydanie warunków zabudowy i w związku z tym zapisy projektu przestrzennego planu nie obowiązują.

- Kapusta Michał stwierdził, iż słyszał od strony mieszkańców prośbę, żeby firma, która remontuje balustrady wywieszała ogłoszenia w jakich dniach będą remonty, bo ludzie nie pozabierali rzeczy z balkonów.
- Miklaszewski Aleksander stwierdził, iż w jego budynku jest już po wymianie balustrad, ale także ludzie się skarżyli, że nie było żadnej informacji na klatkach w jakich dniach będą wymiany balustrad.
- Szulc Urszula stwierdziła, iż w budynku Lazurowa 4 kl IV jest powódź. Dodała, iż od wielu lat mieszkańcy czekają na remont klatki. We wtorek była ulewa i wszystko się lało, korespondencja w skrzynkach cała zamoczona. Jak jest łączenie klatki z budynkiem to tam wszystko się leje. Wycieraczka gumowa pływała jak kajak.
- Prezes stwierdził, iż system wykonania klatek jest taki jak w spółdzielni obok i tamta spółdzielnia przystąpiła do wykonania wszystkich przedsięwzięć do bloku. W naszej Spółdzielni jest zrobiony projekt na przebudowę przedsięwzięć, ale do tej pory nie było środków na to.
- Stelmaszyński Marcin stwierdził, iż Komisja ma taką propozycję, żeby zmienić regulamin komisji rewizyjnej, żeby można wysyłać zawiadomienie o komisji pocztą elektroniczną. Dodał, iż Pan Ireneusz Grała wyraził chęć przygotowania zmian do regulaminu
- Kapusta Michał stwierdził, iż nie chodzi tylko o wysyłanie pocztą elektroniczną, ale o rozszerzenie możliwości zawiadamiania o posiedzeniu poprzez pocztę elektroniczną.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż Przewodniczący Komisji Rewizyjnej proponuje odpowiedni zapis do porządku obrad następnego posiedzenia.

### **Ad pkt 10 ) Zamknięcie obrad.**

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:58.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 25.10.2018 r. zakończono.



/sporządziła/

.....Cieślik Beata.....

Cieślik Beata

Zaakceptowali:

.....Tomasz Binek.....

‘ V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Tomasz Binek )

..........

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Ryszard Jasinowicz )

Załączniki:

- zał. nr 1 – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- zał. nr 2 – pisma l.dz. 4217/2018
- zał. nr 3 – pismo Zarządu w sprawie pisma l.dz. 4217/2018
- zał. nr 4- UCHWAŁA NR 34/2018z dnia 25 października 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia Pana Konrada Rojka do Komisji Rewizyjnej.
- zał. nr 5- UCHWAŁA NR 35/2018 z dnia 25 października 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia wariantu realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań” przedstawionej w Analizie wykonalności inwestycji przy ulicy Sterniczej w Warszawie
- zał. nr 6- UCHWAŁA NR 36/2018 z dnia 25 października 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu.

