

Protokół nr 11/2018 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 29 listopada 2018 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 29.11.2018 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, Jan Piotr Runowski, Ireneusz Grala, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Krzysztof Płochocki, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek. Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi *załącznik do protokołu*.

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

- Zbigniew Gaca - Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Dorota Dolota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Jakub Miszkiewicz-specjalista ds. odrębnej własności
- 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 10/ 2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody.
5. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.
6. Podjęcie uchwały w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
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. Mówca stwierdził, iż nie dotarły żadne uwagi do porządku obrad.
- Ireneusz Grala stwierdził, iż w mailu zgłosił uwagę do porządku obrad. Zgłosił wniosek do porządku obrad: usunięcie pkt 5 porządku obrad.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż porządek obrad opracowuje prezydium RN i podpisuje Przewodniczący i V-ce Przewodniczący. Dodał, że kultura by wymagała oraz są takie procedury, że jak ktoś ma uwagi do porządku obrad to pyta Przewodniczącego, bądź V-ce przewodniczącego, bądź Zarząd Spółdzielni. Pisanie informacji do wszystkich, że to jest niezgodne z prawem, że nie będziemy się tym zajmować, wykracza poza ramy dobrego zachowania.
- Grala Ireneusz zadał pytanie: które procedury mówią o tym, żeby nie informować wszystkich członków RN? Stwierdził, iż on napisał do wszystkich członków RN jako osób

zainteresowanych i wyraził wątpliwość, gdyż podejmowanie uchwały jest niezgodne ze Statutem. Stwierdził, iż napisał, że RN nie ma kompetencji do podejmowania uchwał w sprawie służebności i tylko tyle napisał, nic więcej.

- Janikowski Ryszard stwierdził, iż wniosek o wykreślenie pkt 5 porządku obrad jest bezsensowny. Dodał, iż jak są jakieś wątpliwości, to trzeba o tym rozmawiać, a nie wykreślać to z porządku obrad.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż na ostatnim posiedzeniu Pan Janikowski zwracał się do obecnych z zapytaniem, czy są za budowaniem i wszystkie osoby były na tak, oprócz Pana Miklaszewskiego, który się wstrzymał. Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na inwestycję i albo członkowie RN są za tym, żeby Spółdzielnia budowała, albo nie. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 10/2018 roku wyraziło zgodę na służebność. Nie wina Zarządu, czy RN jest fakt, że instalacja przebiegła inaczej, co spowodowało, że dwie działki trzeba do tego dołożyć. Jest to tylko rozwinięcie uchwały Walnego Zgromadzenia. Trzeba pamiętać o tym, że dzięki temu, że instalacje są położone to również funkcjonują budynki L2, L2a. Spółdzielnia wydała określone środki na modernizację instalacji i jeżeli RN nie podejmie określonej uchwały, to Spółdzielnia straci te środki a jest to kwota 250 tys. zł.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie wniosku: wykreślenie pkt 5 porządku obrad. Wniosek odrzucono, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 3 członków RN (Ireneusz Grala, Krzysztof Płochocki, Urszula Szulc)
 - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 9 członków RN (Marcin Stelmaszyński, Marek Owsianko, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek)
 - ✚ wstrzymało się od głosowania 1 członków RN (Jan Piotr Runowski)
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:

- ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **10** członków RN (Marcin Stelmaszyński, 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 **3** członków RN (Ireneusz Grala, Krzysztof Płochocki, Urszula Szulc)
- ✚ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu nr 10/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 10/2018
Wniosek przyjęto, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **13** członków Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Jan Piotr Runowski, Ireneusz Grala, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Krzysztof Płochocki, 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 przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody.

- Prezes poinformował, iż Zarząd omówił temat na ostatniej Komisji Rewizyjnej. Od 2015 roku nie podnoszono żadnych zaliczek na co, podgrzewanie wody. Decyzją Prezesa Regulacji Energetyki z sierpnia bieżącego roku zostały zatwierdzone nowe taryfy dostawy ciepła przez przedsiębiorstwo Veolia, Energia Polska. Opierając się na dokumentach źródłowych i faktycznych zużyciach energii cieplnej w GJ oraz

wysokości wnoszonych zaliczek przez członków zachodzi konieczność ustalenia realnych zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w rozbiciu na poszczególne nieruchomości, gdyż każda nieruchomość wnosi zaliczki indywidualnie. W załączniku do wniosku podano wysokość zaliczek na poszczególne budynki. Zaliczki są uzależnione do stopnia modernizacji budynków, czyli termomodernizacji zakresu instalacji co oraz sposobu użytkowania instalacji co.

- Grala Ireneusz zadał pytanie: dlaczego stawki nie były podwyższane od 2015 roku?
- Prezes stwierdził, iż dlatego, że nie było potrzeby.
- Ireneusz Grala zadał pytanie: rozumiem, że wpłaty mieszkańców pokrywały koszty zużycia?
- Prezes stwierdził, iż tak wpłaty mieszkańców pokrywały koszty zużycia.
- Grala Ireneusz zadał pytanie: to jak pokrywały koszty, a teraz jest wzrost przez dostawcę o 2%, a jak przeliczyłem stawki to jest wzrost od 4-11%. Skąd taka różnica?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż wszystko zależy od termomodernizacji budynków, np. budynki Lazurowa 2 i 2a to budynki na nowo ocieplone i jest wyregulowana instalacja i widać, że jest mniejsze zużycie. Rozłogi 7 tak samo ma zmodernizowane wszystko i są założone podzielniki i tam widać mniejsze zużycie. Jeżeli chodzi o centralne ogrzewanie to starczało tak na styk, a w 2017 roku zaczęły być już dopłaty. Jak ustawowo zostało podwyższone to Spółdzielnia przy okazji wyregulowała stawki.
- Prezes stwierdził, iż poprzednia RN wydłużyła rozliczenie co do końca marca. Członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty w formie zaliczek, które albo pokrywają, albo nie pokrywają kosztów. Spółdzielnia zaś płaci do dostawcy koszty według zużycia często nie starczało na pokrycie kosztów, a jak wydłużono okres rozliczenia to zaliczki starczały na pokrycie. Przy tych stawkach, które się teraz proponuje nie powinno być już żadnych problemów.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż na budynkach gdzie będzie termomodernizacja, ocieplenie piwnic to pewne stawki ulegną zmniejszeniu. Dolota Dorota stwierdziła, iż być może będzie tak, że dana stawka będzie tylko na lokal.

- Grała Ireneusz zadał pytanie: w Rozłogi 4 była wykonana regulacja ciepła i podzielniki co jeszcze trzeba zrobić, żeby stawki były mniejsze?
- Prezes stwierdził, iż podzielniki kosztów i regulacja dają odczuć się po pierwszym okresie grzewczym. Na Rozłogi 7 też było tak, że po pierwszym roku było trzeba jednak rozliczyć według m², a po pierwszym roku użytkowania była chyba tylko jedna niedopłata. Chodzi o to, żeby ludzie nauczyli się korzystać z termostatów.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż co innego jeżeli chodzi o ciepłą wodę, bo wiadomo, że węzeł nie ma znaczenia czy jest rozruch mały, czy duży, to podgrzewa do tej samej temperatury.
- Prezes stwierdził, iż jak zostaną wykonane prace termomodernizacyjne, to zapewne te zaliczki spadną. Sytuacja ta wskazała, że zaliczki na St 129, 131 są za małe i jest nieciekawe i natychmiast zlecono przeprowadzenie audytu regulacji i to będą następne budynki w którym to będzie się robić.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, że chyba, że Rada Budynku nie wyrazi zgody na regulację.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż ten temat był omawiany na komisji technicznej.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie jak to jest, że budynki R9 nie mają podzielników ciepła i mają -3,10 zł na minusie a patrzę na ilość zamawianego, która jest większa od budynku Sternicza 129.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż właśnie powiedziała, że chodzi o podgrzanie wody.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż z tego co wie to na Rozłogi 9 nie było żadnej modernizacji
- Prezes stwierdził, iż nie musiała być modernizacja, wszystko zależy od kultury użytkownika instalacji. Mówca stwierdził, iż jak się nie wypracuje metody, żeby zmuszać ludzi, żeby oszczędzali to dalej będzie tak, że jak ludziom będzie za gorąco to będą otwierać okna.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż do tej pory podobno zaliczki, które płacili mieszkańcy starczały, a teraz wszystkie opłaty drożeją o 3% a u nas nagle się ustala,

że jeden budynek podrożeje 4%, inny 10%, a gdzieś zmaleje. Mówca stwierdził, iż według niego trzeba by było przegłosować podwyżkę 3%, bez żadnych prognoz.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż są budynki, gdzie stawka jest niższa. Sposób rozliczenia wszędzie jest taki sam. Wszystko zależy od zużycia m³ wody, bo węzeł podgrzewa do pewnej temperatury np. do 70 %, niezależnie ile się tej wody pobiera. Im więcej ludzi zużywa m³ wody ciepłej, tym ta woda jest tańsza. Wszyscy oszczędzają, żeby na małym liczniku było mniej i ta woda będzie droższa.
- Płochocki Krzysztof stwierdził , iż wychodzi na to, że Ci którzy oszczędzają to płacą więcej.
- Prezes stwierdził, iż w przypadku ciepłej wody tak jest, gdyż dostarcza się czynnik grzewczy do podgrzania wody w węźle .
- Grała Ireneusz zadał pytanie: czy zawsze jest ta temperatura 70%?
- Prezes stwierdził, iż czynnik grzewczy musi być o minimalnej temperaturze 70%, a woda wewnątrz 50 stopni.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie **przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody.**

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 37 /2018

**z dnia 29 listopada 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie
wody.**

Na podstawie § 49 pkt 15) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się nowe stawki opłat za centralne ogrzewanie, w tym opłaty stałe oraz za podgrzanie wody, których wysokość w stosunku do każdej nieruchomości wynosi:

L.p.	Budynek	Nowe stawki opłat		
		centralne ogrzewanie	opłata stała co i cw.	podgrzanie wody
1.	Lazurowa 2	1,68	0,58	21,92
2.	Lazurowa 2a	1,77	0,65	21,64
3.	Lazurowa 4	1,72	0,64	19,71
4.	Lazurowa 6	1,79	0,65	18,14
5.	Lazurowa 12	1,71	0,63	18,42
6.	Rozłogi 2	1,82	0,76	19,69
7.	Rozłogi 3	1,61	0,58	19,72
8.	Rozłogi 4	1,81	0,71	24,63
9.	Rozłogi 5	1,58	0,57	23,45
10.	Rozłogi 6	1,75	0,69	20,86
11.	Rozłogi 7	1,58	0,67	19,84
12.	Rozłogi 9	1,68	0,61	18,09
13.	Siemiatycka 1	1,90	0,63	17,39
14.	Sternicza 129	2,03	0,65	22,19
15.	Sternicza 131	2,02	0,71	23,38

§ 2.

Oplaty wskazane w § 1. powyżej wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

za podjęciem uchwały głosowało: 12 – osób Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, 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 (Płochocki Krzysztof)

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.

Prezes stwierdził, iż w 2015 roku otrzymano warunki przyłączeniowe dla inwestycji Lazurkowe Ogrody. W 2016 roku Zarząd podpisał umowę na przyłącze ciepłownicze dla poszczególnych budynków. Budynek B1, B2, B3 zasilają sieci ciepłownicze, które przebiegają przez teren działki inwestycyjnej i to jest sieć ciepłownicza, która kiedyś została wykonana za zgodą Spółdzielni na potrzeby dwóch osiedli: osiedla zlokalizowanego na fortach oraz inwestycja po drugiej stronie Sterniczej. Zarówno

warunki techniczne i ekonomiczne wskazywały, że te budynki należy podłączyć z tej sieci. Jeżeli chodzi o budynek B4 to byłoby to kłopotliwe i służyłoby to tylko nowemu budynkowi. Przyjęto taki wariant, że przyłączymy się do istniejącego budynku. Budynki L2 i L2a miały sieć przyłączeniową z okresu budowy i były własnością Veoli i uznano, że jak się poprowadzi do węzła sieć ciepłowniczą to również budynki L2 L2a uzyskają nowe przyłącza. Łącznie zostało wykonane 130 m nowej sieci w rurach izolowanych i została zdemonstrowana stara sieć ciepłownicza, zostały wykonane nowe studzienki. Oczywiście koszty budowy instalacji w okresie budowy sieci ponosi inwestor. Na wykonanie przyłączy do B1 wydano 23 tys. netto, dla budynków B2,B3 39 tys., B4 przyłączy kosztowało 185 tys. zł. Warunkiem, żeby te pieniądze odzyskać jest, żeby na tej sieci zostały wykonane końcowe odbiory włącznie z węzłami. W pierwszym okresie wykonano węzły budynku B1 i węzły dla budynku B2, B3, a w ostatnim czasie został odebrany węzeł cieplny dla budynku B4. Ciepło do budynku B4 dostarczane jest na podstawie odebranego przyłącza, które było odebrane częściowo 8 czerwca 2018 roku. Żeby umowa przyłączeniowa stała się prawem, to trzeba podpisać na rzecz dostawcy czyli Veoli umowę służebności i dostęp do tej sieci jeżeli by była taka sytuacja awaryjna. Bez podpisania takiej umowy nie możemy wnioskować o zwrot kosztów poniesionych na sieć i sieć w dalszym ciągu jest na majątku Spółdzielni. Nie odzyskując ponoszonych nakładów, nie można się rozliczyć z osobami uczestniczącymi w inwestycji, którzy ponieśli nakłady na ten cel.

- Przewodniczący RN zaznaczył, że jakby coś się stało z siecią, to cały obowiązek spada na Spółdzielnię.
- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia nie ma protokołu końcowego, bo może go dopiero podpisać w momencie kiedy będzie akt na ustanowienie służebności. Na WZ w tym roku była podjęta uchwała ogólna dotycząca dwóch ksiąg wieczystych, natomiast nie opisane były działki 54 i 64, które dotyczyły przebiegu sieci wzdłuż budynku L2 i L2A.
- Jakub Miskiewicz stwierdził, że jest to miejsce, które dotyczy przeprojektowania sieci i fragmentem z racji technologii zahaczyła o działkę, która nie była wymieniona w uchwale WZ.
- Prezes stwierdził, iż oczywiście można czekać do WZ, ale jest taka kwestia, że jak w ciągu 6 miesięcy odbioru częściowego nie dokona się odbioru końcowego, to nie odzyska

się poniesionego nakładu i będzie trzeba zapłacić 5 tys. kary. Nie będzie podpisana umowa docelowa dla budynku B4, oczywiście, że tej energii nie odetną teraz, ale mogą się nie zgodzić dostarczać energię grzewczą w przyszłym sezonie grzewczym.

- Jakub Miszkiewicz stwierdził, iż za każdym razem służebność jest opisywana w bardzo szczegółowy sposób, czyli jaka długość, przez jaką działkę biegnie, jakiej jest szerokości.
- Prezes stwierdził, iż służebność dotyczy 1,5 m wzdłuż przebiegu sieci, żeby dostawca miał dostęp do ewentualnej naprawy sieci. W momencie kiedy podpisze się akt dostawca przyjmuje to na swoją ewidencje, a Spółdzielnia odzyskuje poniesione koszty.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż Rada Nadzorcza nie ma kompetencji do ustanawiania służebności. Po drugie ze służebnością można poczekać do czerwca, kiedy to wiadomo, że będzie WZ. Sieć była wybudowana w czerwcu, więc w między czasie było WZ, które mogło przekazać służebność na dane działki i ktoś popełnił błąd. Mówca stwierdził, iż RN grozi odpowiedzialność karna jeżeli wystąpi przeciw WZ i on w tym głosowaniu nie będzie brał udziału.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż przed chwilą Pan prezes udzielił wyjaśnień i jeżeli 1, 5 mln złotych, które się chce odzyskać to nic takiego, to dziwne.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż można to odzyskać w czerwcu.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż czekając można nie dostać pozwolenia na użytkowanie. Żeby uzyskać pozwolenie na użytkowanie wszystkie rzeczy mające miejsce w procesie inwestycyjnym muszą być doprecyzowane.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż po prostu ktoś nie dopełnił tego obowiązku.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż nie da się wszystkiego przewidzieć. Nie jest to możliwe, żeby dwa czy trzy lata przed stwierdzić, gdzie będą przebiegać instalacje. Instalacja powstała w czerwcu tego roku i we wrześniu na WZ można było podjąć decyzję.
- Prezes stwierdził iż po WZ nastąpił odbiór i jest protokół odbioru technicznego i kwalifikacji do eksploatacji sieci ciepłowniczej. Czyli instalacja została częściowo odebrana i zakwalifikowana do eksploatacji. Żeby nastąpił całkowity odbiór musi być wykonany węzeł cieplny, który został wykonany w ostatnim okresie i odebrany i na

tej podstawie podpisuje się z dostawcą energii ciepłej końcową umowę na dostawę ciepła i w ciągu 6 miesięcy trzeba temat rozliczyć. Oczywiście można czekać do czerwca, tylko kto da gwarancję, że w czerwcu WZ podejmie uchwałę.

- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż nie było takiego przypadku, żeby WZ kiedykolwiek nie wyraziło zgody na służebność.
- Prezes stwierdził, iż WZ nie wyraziło zgody, żeby RN tak jak jest ustawowo miała kompetencje wyrażania zgody na służebności.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż jak Rada Budynku przedstawia mieszkańcom temat służebności w taki sposób jak to robi Pan Płochocki to się nie dziwi, że mieszkańcy tak głosują.
- Prezes stwierdził, iż trzeba się rozliczyć z osobami, którzy uczestniczą w inwestycji.
- Przewodniczący RN stwierdził, że Zarząd raczej zna się na budownictwie i ma lepszą wiedzę od Pana Płochockiego. WZ podjęło uchwałę w sprawie służebności, a RN chce tylko rozszerzyć tą uchwałę. Żeby na moment podejmowania uchwały było wiadomo, że będzie przebiegać przez jeszcze dwie działki to by były wpisane w uchwale.
- Grala Ireneusz stwierdził, iż nie neguje rozwijania się Spółdzielni, budowania, ustanawiania służebności, jedyne co zanegował to fakt, że RN nie ma uprawnień, nawet uszczegółowiając uchwałę.
- Prezes stwierdził, iż nawet znowelizowana ustawa daje kompetencję, żeby RN ustanawiała służebność o ile Statut nie stanowi inaczej. Zapis „o ile Statut nie stanowi inaczej” dla notariusza nie ma żadnego znaczenia. Poprzednia inwestycja była zrobiona na podstawie uchwały RN. Pan Żukowski zaskarżył uchwałę RN w sprawie służebności. Kancelaria Notarialna stwierdziła, iż jak RN podejmie uchwałę w treści, którą członkowie RN otrzymali, to na jej podstawie sporządzi akt notarialny z dostawcą ciepła i zostanie to przekazane do Sądu wieczystoksięgowego i jeżeli Sąd uzna, że uchwała, czy akt notarialny jest obarczony błędem prawnym to nie dokona wpisu. Prezes stwierdził, iż to Zarząd jest odpowiedzialny za to, żeby w ciągu trzech miesięcy od zakończenia inwestycji rozliczyć się z kupującymi.
- Przewodniczący RN stwierdził, że chyba członkowie RN mają świadomość, że ponoszą odpowiedzialność swoich decyzji. Dodał, iż pewnego czasu Pan Płochocki

miał jakieś uwagi do przetargów i może tam powinien się zgłosić, bo tam właśnie decyduje się o kwestiach finansowych.

- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż widzi potrzebę inwestowania. Zaznaczył, że nie boi się odpowiedzialności jako członek RN, ale nie będzie łamał prawa, tylko dlatego, że Przewodniczący RN go atakuje.
- Przewodniczący RN stwierdził, że Pan Płochocki ma prawo głosować jak chce.
- Ligier Maciej stwierdził, że członkowie RN nie mają odpowiedzialności karnej. Odpowiedzialność na siebie bierze notariusz, który odpowiada za to, żeby akt był skuteczny. Jeżeli chodzi o uchwały organów statutowych, to zarówno WZ jak i RN może podejmować uchwały, wszystko chodzi o to jaki skutek wywoła dana uchwała. Notariuszowi wystarczy w tej sprawie uchwała RN. Mecenas stwierdził, iż Pan Żukowski, który zaskarżył uchwałę RN przegrał sprawę. W czerwcu 2018 była podjęta druga uchwała w sprawie służebności, gdzie jest wyrażenie zgody na służebność, jeżeli wymagały by tego potrzeby niezbędne do bieżącej eksploatacji. Pan Żukowski także zaskarżył tą uchwałę. Spółdzielnia przygotowując taką uchwałę, wiedziała, że jak inwestorzy budują sieć, to jeżeli się nie da po jednej stronie chodnika to robią po drugiej stronie i nie zwracają uwagi na to, że wchodzi się w inną działkę. Zaznaczył, że jak notariusz się zgodzi sporządzić taki akt, to nie w interesie Spółdzielni jest nie skorzystać z tego, szczególnie, że Spółdzielnia ma wielką odpowiedzialność i musi w okresie 3 miesięcy rozliczyć inwestycję. Jeżeli osoba wykończy lokal to nie będzie czekać, aż mu się pozwoli tam zamieszkać. Spółdzielnia patrzy troszkę szerzej na tą sprawę, nie można tylko patrzeć sztywno na zapisy Statutu.
- Prezes stwierdził, iż chcąc uzyskać pozwolenie na użytkowanie Przedstawiciel Powiatowego Inspektora Budowlanego sprawdza czy w dzienniku budowy jest wpis zakończenia i odbioru budowy, sprawdza czy podpisane są umowy na dostawę mediów i protokoły odbiorów końcowych. Veolia np. nie rozumie tego, że po kilku miesiącach nie chce się od nich odebrać pieniędzy.
- Stelmaszyński Marcin zadał pytanie: w sytuacji jeżeli nie będzie teraz tej uchwały, to czy budynek L2 i L2A może jakoś ucierpieć?

- Prezes stwierdził, iż, budynki nie ucierpią, tylko jeżeli zostanie to na majątku Spółdzielni i trzeba by było naprawiać to budynki L2 i L2a będą musiały się do tego dołożyć.
- Janikowski Ryszard stwierdził, że w Radzie Nadzorczej powinny być osoby, które stać na podejmowanie śmiałych decyzji, oczywiście rozważnych. Żeby poprzednia Rada Nadzorcza nie podjęła takich decyzji jakie podjęła to żadna inwestycja by nie powstała. Rada Nadzorcza poprzednia miała identyczną sytuację jak jest teraz i podjęła uchwałę. Zaznaczył, żeby pamiętać, że Statut uchwalony został przez 30 osób i poprzez jego zapisy chciano zablokować inwestowanie. Trzeba przeanalizować, czy podjęcie tej uchwały działa na korzyść Spółdzielni, czy nie. Wiadomo, że działa to na korzyść Spółdzielni i nie ma się czego bać.
- Płochocki Krzysztof zwrócił uwagę na to, że ustawa , która dała taką kompetencję RN weszła w 2011 roku i jakoś żadna kadencja RN nie dała takiej możliwości RN. Mówca stwierdził, iż ktoś popełnił błąd wcześniej, że tych działek nie było w uchwale.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż żeby zmienić Statut trzeba uzyskać 2/3 głosów na WZ , co jest trudne .
- Grala Ireneusz stwierdził, iż nie będzie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą, gdyż nie zgadza się z tym, aczkolwiek zgadza się, że Spółdzielnia musi się rozwijać.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie **wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.**
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 38/2018

**z dnia 29 listopada 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1.

Wyraża się zgodę na obciążenie służebnością przesyłu, ustanowioną odpłatnie lub nieodpłatnie nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste Kw. Nr WA1M/00078864/5, WA1M/00530499/2 oraz WA1M/00530498/5 na rzecz wybranego przez Spółdzielnię przedsiębiorstwa przesyłowego.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

za podjęciem uchwały głosowało: 10 - osób Marcin Stelmaszyński, Marek Owsianko, Jan Piotr Runowski, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 - osób (Szulc Urszula)

wstrzymało się od głosowania: 0 - osób

- **Ireneusz Grala i Krzysztof Płochocki i nie brali udziału w głosowaniu nad w/w uchwałą.**

Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.

- Jakub Miszkiewicz stwierdził, iż Innogy zwróciło się do Spółdzielni o możliwość odpłatnego podłączenia swojej sieci, ze względu na to, że chcą zlikwidować po drugiej stronie Lazurowej słupy wysokiego napięcia. Innogy chce do stacji transformacyjnej Lazurowa 6 doprowadzić kable wysokiego napięcia, które obsłużą drugą stronę Lazurowej. Innogy zaproponowało kwotę 8 tys. zł za dostęp oraz 25 tys. za pomieszczenie przeznaczone na stację transformatorową. Linia przebiegu kabli była uzgadniania ze Spółdzielnią oraz zapisy planu zagospodarowania przy położeniu kabli przez Innogy w żaden sposób nie zagrażają zaplanowanym inwestycjom.
- Prezes stwierdził, iż oczywiście Innogy zgłosiło się o nieodpłatną służebność, zaś Zarząd wynegocjował wspomniane kwoty. Jest to inwestycja celu publicznego i nie ważne czy Spółdzielnia chce, czy nie to i tak by było zrealizowane.
- Janikowski Ryszard zadał pytanie: to jest jednorazowa kwota?
- Prezes stwierdził, iż tak to jest jednorazowa kwota.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: czy uzyskana kwota będzie przeznaczona dla Lazurowej 6?
- Prezes stwierdził, iż stacja transformacyjna zasila tylko budynek Lazurowa 6 i będzie to traktowane jako pożytek i ludzie zapłacą mniejsze koszty eksploatacji.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie **rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.**

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 39/2018

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 29 listopada 2018 roku w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.

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

§ 1.

1. Rekomenduje się Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenie zgody na ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomościach, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste Kw. Nr WA1M/00138315/1, WA1M/00522294/6 oraz WA1M/00528773/0 na rzecz innogy Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, za wynagrodzeniem wynoszącym 8.000 zł (osiem tysięcy złotych) netto. Przebieg infrastruktury technicznej przedstawia załącznik do niniejszej uchwały.
2. Rekomenduje się Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenie zgody na ustanowienie służebności przesyłu w zakresie pomieszczenia przeznaczonego na stację transformatorową, mieszczącego się w budynku położonym na nieruchomości przy ulicy Lazurowa nr 6 w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA1M/00528773/0 na rzecz innogy Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie za wynagrodzeniem wynoszącym 25.000 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych) netto.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało:

13 - osób Marcin Stelmaszyński,
Urszula Szulc, Marek Owsianko, Jan
Piotr Runowski, Ireneusz Grala, Angela
Kurkowska - Bielecka, Magdalena
Koszada – Trzeszczkowska, Michał
Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek
Snopiński, Krzysztof Płochocki, Ryszard

Janikowski, Tomasz Biniek

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 - osób

wstrzymało się od głosowania: 0 - osób

Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Prezes stwierdził, iż dwie pracownice z działu zarządzania nieruchomościami oraz pracownice działu inwestycji od nowego roku będą w nowej siedzibie. Będzie to samodzielna komórka i wnioskuje się o to, żeby zatrudnić osobę na stanowisko Kierownika Działu. Stanowisko Kierownika nie będzie obciążać kosztów starych zasobów, tylko budynki w zarządzaniu oraz inwestycje. W związku z tym, że po urlopie macierzyńskim wraca Pani Benesz, którą wcześniej zastępował Pan Jakub Miskiewicz, a jest szereg spraw związanych z przekształceniem prawa oraz podpisywaniem umów z nowych inwestycji chce się utrzymać ½ etatu dla Pana Miskiewicza. Reasumując powstaną dwa stanowiska, które będą finansowane z wpływów zarządzania nieruchomościami oraz inwestycji.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż przy takich działaniach inwestycyjnych Zarząd bardzo dobrze gospodaruje etatami , gdyż sam osobiście widziałby kilka osób więcej.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie **zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA Nr 40/2018

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

**z dnia 29 listopada 2018 roku w sprawie zatwierdzenia nowego schematu
organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

Na podstawie § 49 pkt 9) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Zatwierdza się w głosowaniu jawnym nowy schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Przestaje obowiązywać schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zatwierdzony Uchwałą Nr 41/2017 z dnia 19.10.2017 roku.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku.

za podjęciem uchwały głosowało:

13 - osób Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Jan Piotr Runowski, Ireneusz Grała, Angela Kurkowska - Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Krzysztof Płochocki, 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.

- Nie było żadnej korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż nikt z członków RN nie jest upoważniony do zwracania się do pracowników Spółdzielni celem uzyskania wyjaśnień. Jeżeli chce się uzyskać jakieś wyjaśnienia, to zasady mówią o tym, że należy zapytać o to kierownika biura. Pan Grala zwracając się do mecenasa żądając, może prosząc o informacje przekroczył zasady dobrej współpracy.
- Grala Ireneusz stwierdził, iż w mailu nie było żadnego żądania, była tylko prośba.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż członkowie RN nie są od tego by chcieć wyjaśnień od pracowników, od tego jest Zarząd.
- Owsianko Marek stwierdził, iż jakiś czas temu Pan Grala wysłał maila do Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej , gdzie adresatami były osoby, które nie są już w Radzie Nadzorczej.

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

- Prezes stwierdził, iż Zarząd chciałby dokładnie określić zakres posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 13 listopada. Dodał, iż na komisji zapewne będą kontrolowane przetargi oraz można omówić kwestię modernizacji gazowej. Mówca stwierdził, iż mówił już o tym Przewodniczącemu Komisji Rewizyjnej, że jak kontrola została zakończona to dobrze by było zrobić jakieś głosowanie, żeby Zarząd wiedział, czy uzyskane wyjaśnienia są wystarczające.

- Prezes stwierdził, iż na następnym posiedzeniu chce się wnieść kwestię ponoszenia opłat za zainstalowane podzielniki kosztów. Chce się żeby było to rozłożone na raty, na taki czas na jaki jest gwarancja urządzenia.
- Dolota Dorota stwierdziła, że chce się to zrobić tak, że opłaty będą ponoszone w momencie rozliczenia co, bo jak ktoś by miał nadpłatę to by z tego była pobrana opłata. Koszt jednego urządzenia jest w granicach 54 zł plus będzie opłata za montaż i odczyt. Każdy lokal będzie miał opłatę w innej wysokości, bo w zależności ile będzie podzelników w lokalu.
- Prezes stwierdził, iż od 1 stycznia ustawa w sprawie przekształcenia prawa będzie obowiązywać. Są pewne zjawiska natury prawnej, które nie za bardzo umożliwiają podjęcie działań w tej sprawie.
- Ligier Maciej stwierdził, iż prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności. W naszej Spółdzielni będzie to dotyczyć nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi. Spółdzielnia musi zapłacić opłatę przekształceniową w wysokości rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste. Spółdzielnia zaskarżyła decyzję Miasta w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste. Dwie sprawy są w styczniu przed Sądem Rejonowym, a druga sprawa jest jeszcze w tym roku. Na skutek tych zaskarżeń Sądy obniżyły troszkę opłatę zaproponowaną przez Miasto. Jeżeli ktoś chciałby inaczej zapłacić niż Spółdzielnia, a ma spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu to powinien się zastanowić nad wyodrębnieniem lokalu. Każdy właściciel sam zadecyduje czy chce zapłacić jednorazowo, czy rozłożyć na 20 lat, zaś Spółdzielnia zadecyduje za wszystkich tych, którzy mają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Ustawa jeszcze nie ma skutku, a już jest nowelizowana. Ten temat będzie poruszany jeszcze na Radzie Nadzorczej. Trzeba poczekać na decyzję Urzędu ochrony konkurencji, bo zachodzi podejrzenie, że Spółdzielnia korzysta z pomocy publicznej i to jest właśnie bolączka wszystkich Spółdzielni, gdyż wiążą się z tego tytułu duże pieniądze. Na ten moment nie wiadomo jak to będzie, bo ustawa jest nowelizowana przede wszystkim pod tym kątem. Nowelizacja wprowadza, że jeżeli chodzi o budynki budowane przekształcenie nie następuje z chwilą uzyskania pozwolenia na użytkowanie, tylko w momencie wyodrębnienia ostatniego lokalu. Czyli to co było mówione na spotkaniu z osobami z inwestycji, że Spółdzielnia za nich zapłaci, a

później oni będą musieli zwrócić się zmienić, gdyż oni będą się już jako wspólnota z tego rozliczać.

- Janikowski Ryszard zadał pytanie: jaki jest szacunkowy koszt przekształcenia?
- Prezes stwierdził, iż teraz nie można określić, gdyż nie ma wyceny.
- Maciej Ligier stwierdził, iż przy bonifikacie Miasta nie będą to wielkie pieniądze.
- Prezes stwierdził, iż opierając się na nowej inwestycji to wychodziłoby to 3 zł za m² lokalu, przy jednorazowej opłacie. Jeżeli chodzi o stare zasoby to pewnie by była podobna kwota.
- Prezes poinformował, iż od 10 grudnia Spółdzielnia przystępuje do przekazywania kluczy do lokali w budynku B1. W przyszłym tygodniu będzie składany wniosek do Straży Pożarnej, do PINB o przystąpienie do czynności związanych z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. Spółdzielnia jest po odbiorach technicznych budynku B2, budynek B4 jest w trakcie odbiorów od inwestora. Ma się nadzieję, że do końca roku odbierze się też budynek B3. Jeżeli w dniu jutrzejszym uzyska się uzgodnienie z Państwową Strażą Pożarną w zakresie projektu na następną inwestycję „Lazurowa Przystań” to do 12 grudnia składa się wniosek o pozwolenie na budowę i rozpocznie się proces rezerwacyjny .
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: czy jest pozwolenie na budowę dla inwestycji „Lazurowa Przystań”.
- Prezes stwierdził, iż nie ma pozwolenia na budowę, ale wzorem poprzednich inwestycji rozpoczynamy proces rezerwacyjny. Przy rezerwacji trzeba wpłacić kaucję w wysokości 250 zł za m² rezerwowanej powierzchni lokalu, plus 5 tys. za miejsce postojowe. Kwota rezerwacji jest do zwrotu w momencie kiedy osoba zrezygnuje.
- Snopiński Marek zadał pytanie: jaki jest orientacyjny czas uzyskania pozwolenia na budowę?
- Prezes stwierdził, iż tego nikt nie wie, kiedy się uzyska pozwolenie na budowę.

Ad pkt `10) Zamknięcie obrad.

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

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 29.11.2018 r. zakończono.

/sporządziła/

..... Cieslik Beata

Cieślik Beata

Zaakceptowali:

..... Tomasz Biniek

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Tomasz Biniek)

.....


Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Ryszard Jasinowicz)

Załączniki:

- zał. nr 1 – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- zał. nr 2 – UCHWAŁA NR 37 /2018 z dnia 29 listopada 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody.
- zał. nr 3 – UCHWAŁA NR 38/2018 z dnia 29 listopada 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.
- zał. nr 4- UCHWAŁA NR 39/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 29 listopada 2018 roku w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.
- zał. nr 5- UCHWAŁA Nr 40/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 29 listopada 2018 roku w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

