

## Protokół nr 1/2019 r.

### z posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24 maja i 25 maja 2019 r.

#### I. Miejsce i czas posiedzenia:

- SALA KONFERENCYJNA AUTOMOBILKLUBU POLSKIEGO ul. Powstańców Śląskich 127
- Obrady rozpoczęto w dniu 24.05.2019 r. o godzinie 18.30, a zakończono w dniu 25.05.2019 r. o godzinie 02:00.

#### II. Obecność:

##### W zebraniu udział wzięli:

1. Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie – obecnych było 248 członków, co stanowi 13 % uprawnionych, w tym z budynku:

- Rozłogi 9 – 45 członków
- Rozłogi 2 – 16 członków
- Rozłogi 6 - 12 członków
- Rozłogi 3 – 5 członków
- Rozłogi 4 – 7 członków
- Rozłogi 5 – 4 członków
- Rozłogi 7- 7 członków
- Lazurowa 2a – 8 członków
- Lazurowa 4 - 8 członków
- Lazurowa 6 – 12 członków
- Lazurowa 2 - 5 członków
- Sternicza 129 –18 członków
- Sternicza 131 - 11 członków
- Siemiatycka 1 – 11 członków
- Lazurowa 12 – 11 członków

*Stoś*      *Janusz*      *Pa*

- Szeligowska 6a – 18 członków
  - Szeligowska 6 – 19 członków
  - Szeligowska 8 - 18 członków
  - Szeligowska 10 - 13 członków
2. Zostało udzielonych 171 pełnomocnictw
  3. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” :
    - Zbigniew Gaca Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
    - Dorota Dolota (główna Księgowa i członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”).
  4. Jerzy Jankowski (Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP )
  5. Mecenas Maciej Ligier
  6. Mecenas Piotr Pałka
  7. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” .
  8. Firma Unicomp –WZA – obsługująca elektroniczną formę głosowania.
  9. Firma Hobus- zabezpieczenie zebrania.

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

- Do momentu wyboru Przewodniczącego WZ obrady posiedzenia prowadził Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Pan Zbigniew Gaca – Richter.
1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
  2. Odczytanie pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni.
  3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
  4. Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.
  5. Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).
  6. Przyjęcie porządku obrad.
  7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2018 r.
  8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r.
  9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2018 r.
  10. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.

Hob. Jankowski - Prez

11. Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.
12. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą wyników kontroli realizacji zadania modernizacji oświetlenia klatek schodowych w budynkach i na terenach zewnętrznych Spółdzielni (wniosek złożony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 07.09.2018 r.).
13. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą wyników kontroli realizacji zadania modernizacji instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni (wniosek złożony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 07.09.2018 r.).
14. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2018 r.
15. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2018 r.
16. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 25 maja 2018 r. do dnia 07 maja 2019 r.
17. Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2020 r. (w tym planu remontów na 2020 r.).
18. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r.
19. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości stawki na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
20. Informacja Zarządu w sprawie planowanych inwestycji na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
21. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości przy ulicy Lazurowa 4 służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego.
22. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości przy ulicy Lazurowa 6 służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego.
23. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości przy ulicy Lazurowa 12 służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego.
24. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości przy ulicy Rozłogi 9 służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego.

*Z toż. J. Kuciel - Pen*

25. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości przy ulicy Siemiatycka 1 służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego.
26. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu na rzecz Innogy Stoen Operator sp. z o.o.
27. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenie zgody na obciążenie nieruchomości przy ulicy Szeligowskiej służebnością przesyłu.
28. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu w ramach inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku garażowo- usługowego.
29. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
30. Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.
31. Zamknięcie obrad.

W dniu 24 i 25 maja 2019 r. zrealizowano w/w punkty od 1 do 31

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

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

- Prezes Spółdzielni poinformował zebranych, iż Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” działając na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu zwołał na dzień dzisiejszy Walne Zgromadzenie. Poinformował, iż obsługa prawna będzie obsługiwana przez mecenasa Macieja Ligiera i Piotra Pałkę a głosowania będą obsługiwane przez firmę Unicom.

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

- Szewczyk Grażyna, Zastępca Głównego Księgowego odczytała listę pełnomocnictw. Stwierdziła, iż zostaną odczytane nazwiska osób, które udzieliły pełnomocnictwa. Lista Pełnomocnictw stanowi załącznik do protokołu.

*Jstov. Kwiat - Pa*

- Pracownik firmy Unicom poinformował, iż każdy członek otrzymał kartę do głosowania, która z jednej strony ma napis „tak”, a z drugiej „nie”. Pracownik poinformował, iż jeśli osoba chce głosować „za” to wkłada kartę widoczną dla siebie stroną z napisem „tak”, a jeśli głosuje „przeciw” to wkłada do czytnika kartę z widoczną dla siebie stroną z napisem „nie” i czeka na cichy sygnał oraz mignięcie czerwonej diody.

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

- **Prezes poprosił o zgłaszanie kandydatur na przewodniczącego, zastępcę i sekretarza zebrania.**
- **Zgłoszono następujące kandydatury do składu Prezydium Zebrania Walnego Zgromadzenia:**
  - Perz Adam na Przewodniczącego WZ - wyraził zgodę na kandydowanie.
  - Czyżewski Jerzy na V-ce Przewodniczącego WZ - wyraził zgodę na kandydowanie.
  - Jerzy Łoś na Sekretarza WZ - wyraził zgodę na kandydowanie.

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

- Prezes poddał pod głosowanie wnioski o następującym brzmieniu wybór Prezydium zebrania w składzie: Perz Adam, Czyżewski Jerzy, Łoś Jerzy.
- Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:
  - 👍 za przyjęciem wniosku głosowało 293 członków Spółdzielni
  - 👎 przeciw przyjęciu wniosku głosowało 45 członków Spółdzielni

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

- **Przewodniczący WZ:** Perz Adam
- **Vice – Przewodniczący WZ:** Czyżewski Jerzy
- **Sekretarz WZ –** Łoś Jerzy

Łoś      Czyżewski      Perz

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

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

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

- Przewodniczący WZ poprosił o zgłaszanie kandydatur do komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.

Zgłoszono następujące kandydatury do Komisji Mandatowo –Skrutacyjnej i Wnioskowej :

- Małgorzata Sosnowska- wyraziła zgodę na kandydowanie
  - Górny Stanisław – wyraził zgodę na kandydowanie
  - Jadwiga Zalisz- wyraziła zgodę na kandydowanie
  - Frajndt Andrzej- wyraził zgodę na kandydowanie
  - Owsianko Ewa - wyraziła zgodę na kandydowanie
  - Maria Jewtuch- wyraziła zgodę na kandydowanie
  - Dorota Dąbrowska - wyraziła zgodę na kandydowanie
  - Borsuk Janusz - wyraził zgodę na kandydowanie
  - Małgorzata Czarnomska- wyraziła zgodę na kandydowanie
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: połączenie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej.
  - Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:
    - 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 305 członków Spółdzielni
    - 🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 27 członków Spółdzielni
  - Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej w składzie: Małgorzata Sosnowska, Stanisław Górny, Andrzej Frajndt, Ewa Owsianko, Janusz Borsuk, Małgorzata Czarnomska, Dorota Dąbrowska, Jadwiga Zalisz, Maria Jewtuch.

*J. Sos. - Frajndt - Pa*

- Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 293 członków Spółdzielni

 przeciw przyjęciu wniosku głosowało 34 członków Spółdzielni

- Przewodniczący WZ poprosił Komisję Mandatowo – Skrutacyjną i Wnioskową o zajęcie miejsc przy stole i ukonstytuowanie się.

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

Małgorzata Sosnowska, Stanisław Górny, Andrzej Frajndt, Ewa Owsianko, Janusz Borsuk, Małgorzata Czarnomska, Dorota Dąbrowska, Jadwiga Zalisz, Maria Jewtuch.

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

Przewodnicząca Komisji – Małgorzata Sosnowska

Sekretarz Komisji – Stanisław Górny

***Ad pkt 6) Przyjęcie porządku obrad***

- Przewodniczący WZ poinformował, że 14 dni przed posiedzeniem można było składać wnioski do punktów porządku obrad i złożono dwa wnioski:
  1. Wniosek podpisany przez 10 członków Spółdzielni w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej Ryszarda Janikowskiego.
  2. Wniosek podpisany przez 10 członków Spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie na podjęcie uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku Rozłogi 9, aby w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

Przewodniczący WZ stwierdził, iż wnioski zostały złożone zgodnie ze Statutem i trzeba oba wnioski przegłosować.



- Płochocki Krzysztof stwierdził, że złożył wniosek odnośnie odwołania członka Rady Nadzorczej Pana Janikowskiego z takiego powodu, że Pan Janikowski nie reprezentuje żadnego budynku będącego w zasobach Spółdzielni. Według Statutu członkiem Spółdzielni może być osoba, która reprezentuje jakiś budynek. Dodał, iż od ponad roku Pan Janikowski mieszka we wspólnocie na ul. Sterniczej 96,98,100.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż Walne Zgromadzenie może powołać oraz odwołać członka Rady Nadzorczej. Mówca stwierdził, i został wybrany przez WZ i jeżeli WZ zdecyduje, żeby odwołać jego osobę z RN to tak się stanie. Stan prawny zezwala na to, żeby był w RN i uważa, że jego doświadczenie, jako Przewodniczącego RN przez dwie kadencje może się przydać RN, szczególnie, że realizowane są inwestycje, które 9 lat temu wraz z Zarządem rozpoczął.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: który budynek reprezentuje Pan Janikowski?
- Mecenas Ligier Maciej stwierdził, iż Statut Spółdzielni nie przewiduje takiej możliwości, aby mandat członka wygasł z powodu powstania wspólnoty mieszkaniowej. Statut wymagałby zmiany, żeby uwzględnić zmianę, jaką wprowadził ustawodawca. Na chwilę obecną Pan Janikowski jest członkiem Spółdzielni, gdyż posiada inny lokal w zasobach Spółdzielni. Budynek Sternicza 96,98,100 jest zarządzany poprzez Zarząd powierzony przez Spółdzielnię na podstawie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Artykuł ten daje RN w wąskim zakresie decydowanie o wspólnocie. Na dzień dzisiejszy nie ma podstaw, aby wygasł mandat Pana Janikowskiego i na zasadach ogólnych WZ może odwołać członka RN.
- Prezes stwierdził, iż jego zdaniem wniosek został złożony niewłaściwie, gdyż wskazano w adresie Zarządu zapis: Rozłogi 9 m 8 i jest to prywatny adres członka Spółdzielni, a nie biura Zarządu.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, że wniosek złożony w sprawie odwołania Pana Janikowskiego wprowadza w błąd. Zgodnie ze Statutem Spółdzielni reprezentacja RN pochodzi z każdego budynku i jest to spełnione. Po drugie art. 45 par. 2 prawa spółdzielczego mówi że członek RN musi posiadać członkostwo, a Pan Janikowski jest członkiem. Pan Janikowski pełni funkcje zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie ze Statutem.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek o rozszerzenie porządku obrad o wniosek w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej Ryszarda Janikowskiego.
- Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

*Jtof. Janikowski - Pen*



✚ za przyjęciem wniosku głosowało 234 członków Spółdzielni

✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 152 członków Spółdzielni

- Jasinowicz Ryszard Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz mieszkańiec budynku Rozłogi 9 stwierdził, iż złożył wniosek w sprawie stosowania ustawy o własności lokali względem budynku Rozłogi 9. Mówca stwierdził, iż jest grupa członków Spółdzielni, którzy uważają, że działania podejmowane przez Spółdzielnię są złe, a prym w tym wiedzie wielu mieszkańców budynku Rozłogi 9. W związku z tym on i jeszcze 9 osób zdecydowało, że podda pod głosowanie WZ czy budynek, gdzie część osób jest wyodrębniona, gdzie prym wiodą Państwo Szatan stał się wspólnotą. Jeżeli część mieszkańców jest przeciw wszystkiemu, co się dzieje w Spółdzielni, czyli inwestycjom, remontom to niech mieszkańcy zadecydują.
- Szatan Małgorzata stwierdziła, iż osoby wyodrębnione z budynku Rozłogi 9 nie składały tego wniosku. Mówi się, że mieszkańcy z budynku Rozłogi 9 są przeciwne wszystkiemu, chcą założyć wspólnotę, zaś osoby, które są wyodrębnione nie mają większości w budynku i absolutnie ich zamiarem nie jest zakładanie wspólnoty. Zamiarem innych osób, jest pozbawienie członkostwa osób wyodrębnionych w budynku Rozłogi 9. Dzisiaj jest budynek Rozłogi 9, zaś jutro może to dotyczyć innych budynków. Dodała, iż uchwała ta nie jest potrzebna, bo jakby Zarząd chciał to i tak mógłby zwołać zebranie celem powstania wspólnoty. Wszystko to jest po to, żeby Zarząd mógł powiedzieć, że miał zalecenie innych członków w kwestii zawiązania wspólnoty. Zaznaczyła, że na dzisiejszym spotkaniu są mieszkańcy reprezentujący prawie cały budynek Rozłogi 9 i nie chcą oni być wspólnotą. Mecenas w swojej opinii napisał, że Zarządowi powinno zależeć na tym, żeby zarządzać nieruchomościami jak najdłużej jak się da i że wspólnoty powinny mieć swoich przedstawicieli w Radzie Nadzorczej, a jednocześnie chce się odłączyć jeden budynek od Spółdzielni, gdzie mieszka wiele osób od wybudowania.
- Przewodniczący WZ stwierdził, iż jeżeli pkt zostanie wprowadzony do porządku obrad to będzie on rozpatrywany w pkt 30.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, że jeżeli chodzi o wniosek w sprawie wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie na podjęcie uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku Rozłogi 9, aby w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, to Zarząd jest kompetentny do podjęcia dalszych decyzji, jeżeli na dzisiejszym WZ zostanie podjęta uchwała. W przypadku uchwał WZ jest obowiązek Zarządu przedłożenia

*J. Stoi. J. Kwiatk. P. Pałka*

projektu uchwały pod głosowanie. Można przytoczyć wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie, który wskazuje, że jeżeli Zarząd by nie przedłożył złożonego wniosku na WZ mógłby narazić się na odpowiedzialność z tego tytułu.

- Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż chce zapewnić osoby z budynku Rozłogi 9, które nie są wyodrębnione, że u nich się nic nie zmieni, gdyż nadal będą członkami Spółdzielni.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: rozszerzenie porządku obrad o złożony wniosek w sprawie wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie na podjęcie uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku Rozłogi 9, aby w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Wniosek poddany pod głosowanie odrzucono, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 140 członków Spółdzielni

 przeciw przyjęciu wniosku głosowało 240 członków Spółdzielni

W związku z tym, że zabrakło dla przybyłych osób kart do głosowania miała miejsce przerwa w czasie 19:30 – 20.45. Po dowiezieniu przez firmę Unicomp kart do głosowania obrady posiedzenie wznowiono.

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 374 członków Spółdzielni

 przeciw przyjęciu wniosku głosowało 19 członków Spółdzielni

### ***Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2018 r.***

- Prezes Spółdzielni stwierdził, że sprawozdanie Zarządu zostało przedstawione w taki sam sposób, jak co roku. W związku z realizowanymi inwestycjami działalność Spółdzielni poddawana jest corocznemu badaniu lustracyjnemu i dotyczy to działalności inwestycyjnej jak i bieżącej działalności. Wyniki lustracji, które będą omawiane w późniejszym pkt są pozytywne. Działalność remontowa, która została określona w wieloletnich planach przyjętych przez WZ w 2017 roku oraz przyjęte założenia w roku



ubiegłym oraz działania remontowe finansowane z zysku z inwestycji zostały wykonane w większości. Zaznaczył, że jego zdaniem widać te działania na osiedlu. W działalności inwestycyjnej zamierzony cel został osiągnięty. Zakończono inwestycję „Lazurowe Ogrody” i uzyskano prawomocne pozwolenie na użytkowanie i przystąpiono do odzyskania pewnych nakładów poniesionych w związku z realizowanymi zadaniami na rzecz dostawców mediów, czyli wykonanie wodociągu zewnętrznego, przyłączy energetycznych, prac które trzeba było wykonać w związku z realizacją miejsc postojowych w pasie drogowym na terenie ZDM. Wszystkie mieszkania w inwestycji zostały sprzedane, jedno mieszkanie zostało przeznaczone tymczasowo na lokal pokazowy i aktualnie jest w nim biuro zarządzania nieruchomościami i inwestycji. Lokal jest składnikiem majątku Spółdzielni i jak już nie będzie potrzeby, żeby było tam biuro, to lokal zostanie sprzedany i szacuje się kwotę sprzedaży na około 750 tys. zł. Zamierzony zysk, który planuje się osiągnąć z inwestycji wynosi ok. 6,5 mln netto i zysk zgodnie z interpretacją indywidualną uzyskaną z Ministerstwa Finansów i Urzędu Skarbowego w całości będzie przeznaczony na dofinansowanie remontów starych zasobów. W zasobach Spółdzielni zostały także trzy lokale użytkowe, które będą wynajmowane i będą generowały coroczne przychody. Miejsca postojowe, które będą dedykowane częściowo członkom zamieszkującym w budynkach Lazurowa 2 i 2a i po załatwieniu spraw z ZDM będzie można wynajmować miejsca postojowe dla członków Spółdzielni. Przy inwestycji „Lazurowe Ogrody” dofinansowano działalność bieżącą kwotą 1,5 mln zł. Jest to też częściowe zmniejszenie opłat dla członków Spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania w momencie, kiedy zostaną podpisane akty odrębnej własności na lokale. W inwestycji wszystkie miejsca postojowe 176 zostały sprzedane. Na inwestycji jest 121 miejsc postojowych zewnętrznych, z czego 35 miejsc przeznacza się na funkcjonowanie parkingu Lazurowa 2 i Lazurowa 2a, a pozostałe dla mieszkańców osiedla. W pasie drogowym będzie także około 45 miejsc postojowych. Jeżeli chodzi o działania windykacyjne Spółdzielni to wyniki są o wiele lepsze, ściągalność należności się poprawiła. Zarząd ani Rada Nadzorcza w roku ubiegłym nie zauważyły sytuacji, która by zagrażała działalności finansowej Spółdzielni.

- Galińska Małgorzata, Kierownik Działu technicznego i eksploatacyjnego stwierdziła, iż w ramach działalności Spółdzielni realizowana jest strategia remontowa przyjęta na lata 2017-2021 uchwalona na WZ w 2017 roku. Spółdzielnia dba o stan techniczny zasobów tak, aby mieszkańcom mieszkało się dobrze i bezpiecznie. Działa się także

*J. Toi. J. Guzy. P. M.*

w zakresie energooszczędności tak, aby mieszkańcy mieli mniejsze czynsze. Priorytetem jest jednak bezpieczeństwo mieszkańców i bezpieczeństwo p. pożarowe. Spółdzielnia także dba o estetykę budynków i otoczenie. W 2018 roku wykonano remonty ciągów pieszo -jezdnych przy ul. Siemiatyckiej 1 i Rozłogi 2. Prace polegały na wymianie nawierzchni asfaltowej, która była w złym stanie na kostkę betonową i poszerzono drogi dla lepszego funkcjonowania, ponadto zrobiono odwodnienia, które spowodują, że nie będzie zastojów. Dodatkowo wybudowano 9 miejsc postojowych. Następne prace wykonane w 2018 roku dotyczyły rewitalizacji terenu między budynkami Lazurowa 4 a, Lazurowa 6, Rozłogi 7 a Rozłogi 3, Sternicza 129, 131, a Lazurowa 2 i 2a. Została ułożona kostka brukowa, która wkomponowała się w otoczenie terenu. Ponadto zmieniono trasy dróg, co poprawiło funkcjonowanie na osiedlu. Wykonano także modernizację placu zabaw, która polegała na powiększeniu placu zabaw, postawieniu nowych urządzeń atestowanych. W 2018 roku wykonano także remonty pionów kanalizacyjnych. Poziomy kanalizacyjne są w złym stanie technicznym i powoduje to wypłukiwanie piasku spod posadzek, co powoduje zaś brak stabilności ścianek piwnic. Prace te wykonywane są kompleksowo najpierw są wymieniane piony kanalizacyjne, następnie jest renowacja ścian piwnic i remonty piwnic. Remonty piwnic polegają na odnowieniu piwnic oraz na uprządkowaniu instalacji, które z dawnych lat zostały w piwnicach. Prace te znacząco wpłynęły na poprawę stanu sanitarnego piwnic, ale przede wszystkim zabezpieczono przed niedrożnością kanalizacji. W 2018 roku wykonano remonty dachów Laurowa 4 i 6, gdzie położono papę termozgrzewalną, co powinno zabezpieczyć lokale ostatnich pięter przed przeciekami. Wykonano również remont dachu Sternicza 129, gdzie stan papy był bardzo zły i zdecydowano się na nową metodę z użyciem hydronylonu, metodą bezspoinową i jest na to gwarancja na 10 lat. W 2018 roku wykonano także remont balustrad balkonowych Sternicza 129 i 131, gdzie wymieniono elementy stalowe i płyty balkonowe ze szklanych na tworzywa warstwowe. Wykonano także malowanie elewacji Rozłogi 6 Siemiatycka 1 i Sternicza 129, gdzie były zagonione ściany i zabrudzenia, w wyniku czego tworzą się mikrorysy, a później odpadają się tynki i odpadają. W 2018 roku wymieniono zawory gazowe i połączenia elastyczne. Prace te wpłynęły na zminimalizowane zagrożenia wybuchem gazu. Dokonano montażu detektorów gazu w piwnicach, tam gdzie są główne przewody gazowe oraz na klatkach schodowych. Detektor gazu podczas dużego stężenia gazu będzie sygnalizował sygnałem dźwiękowym i świetlnym o zagrożeniu; w takiej sytuacji mieszkańcy powinni zadzwonić na pogotowie gazowe. Wykonano bardzo dużo prac

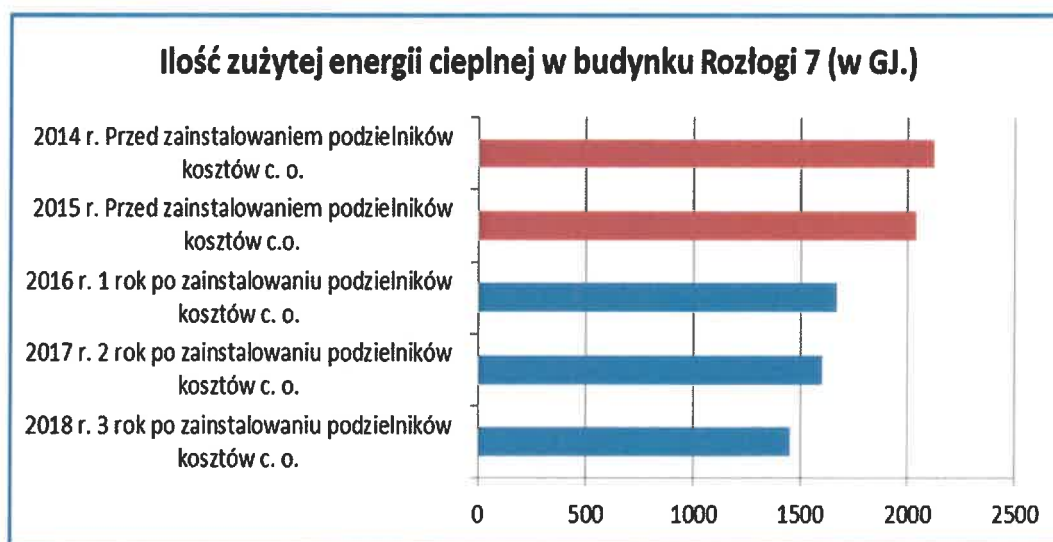
Joś. Jurek - Per

remontowych, co było możliwe dzięki zyskowi z inwestycji „Lazurowy Zakątek”, a obecnie „Lazurowe Ogrody” o łącznej wysokości ok. 10 mln zł. Stan techniczny zasobów znacząco się poprawił, a stawka na fundusz remontowy nie została podniesiona.

Wykonano modernizację oświetlenia, dzięki temu uzyskano następujące efekty:

- 23% oszczędności w zużyciu energii w wyniku wymiany lamp na wysięgnikach (wymiana opraw sodowych na oprawy LED V-TAC 30W) dotyczy budynku Siemiatycka 1
- 51% oszczędności w zużyciu energii po wykonanej modernizacji oświetlenia terenu
- 31% oszczędności w zużyciu energii po wykonanej modernizacji oświetlenia w dźwigach

Podejmuje się także działania w zakresie energooszczędności odnośnie energii cieplnej, w ramach, czego wykonuje się następujące prace: ocieplenie stropów piwnic, ocieplenie stropodachów, co ma zapobiegać utracie ciepła z budynków. Wykonano także regulację centralnego ogrzewania. Dokonano wymiany zaworów termostatycznych, co daje możliwość regulacji temperatury w mieszkaniu. Po przygotowaniu budynku montowane są elektroniczne podzielniki kosztów, co powoduje, że mieszkańcy mają indywidualny wpływ na zużycie energii cieplnej. Analiza zużycia ciepła na jednym z budynków wygląda następująco:



Z przedstawionej analizy wynika, że po trzech latach zamontowania podzielników i przyzwyczajenia się mieszkańców do nowego sposobu korzystania z podzielników zużycie ciepła zmniejszyło się około 31%.

*J. Hol. J. Kucy - Per*

Następnie o głos poprosił Prezes Zarządu

- Prezes poinformował, że Spółdzielnia przystąpiła do programu Białych Certyfikatów a działania wykonywane w ich ramach były poddane ścisłemu audytowi przez Ministerstwo Energii, które udziela premie za wykonane działania energooszczędne. Dwukrotnie uzyskano zwrot częściowych nakładów w łącznej kwocie ponad 150 tys. zł. Zaznaczył, że jeżeli chodzi o poprawę warunków zamieszkiwania i estetykę otoczenia to najlepszym wskaźnikiem jest wzrost ceny sprzedaży lokali i rozpatrując mieszkanie o pow. 50 m<sup>2</sup> to 4 lata temu cena za m<sup>2</sup> była na poziomie 4,5 -5 tys. zł za m<sup>2</sup>, a obecnie cena dochodzi do kwoty 8,5 tys. zł. Można powiedzieć, że jest to ogólna tendencja rynkowa, ale zapewne ma na to wpływ także stan techniczny budynków i estetykę osiedla.
- Prezes stwierdził, iż przykre jest, że są pisane ulotki, w których podawane są informacje nieprawdziwe a ulotki te roznoszą dzieci, co zostało zarejestrowane przez monitoring osiedlowy i w związku z tym Zarząd podjął odpowiednie zgłoszenia do organów. Zaznaczył, że osoby powinny to powiedzieć wprost, można o tym mówić nawet dzisiaj na zebraniu, a nie pisać ulotki, pod którymi nikt się nie podpisuje. Stwierdził, iż w ulotkach podaje się nieprawdziwe informacja na temat tego, jaki to można by było uzyskać zysk ze sprzedaży terenów wykorzystanych pod inwestycję. Spółdzielnia nie jest właścicielami gruntów, tylko jest wieczystym użytkownikiem gruntów. W ulotkach pisze się, że jak by sprzedano działkę pod inwestycję „Lazurowe Ogrody” to byłby zysk 6,5 mln zł. Dodał, iż w 2002 roku Spółdzielnia podpisała akt notarialny zakupu działki nr 27 i 30 przejmując prawa i obowiązki Spółdzielni Nauczycielskiej a działka została zakupiona na cele inwestycyjne, a wartość działki to jest koszt zakupu działki wraz z kosztem utrzymania prawa wieczystego użytkowania działki i wynosi 700 tys. zł. Spółdzielnia nie mogła sprzedać działki, gdyż działka została zakupiona na cele inwestycyjne. Wylicza się w ulotkach także koszty sprzedaży innych działek, ale jak Spółdzielnia miałaby to zrobić? Miałaby zgłosić do właściciela działki, czyli Skarbu Państwa, że Spółdzielnia chce zbyć prawo wieczystego użytkowania? Nawet, jeżeli wylicza się, że działka 14,5 tys. m<sup>2</sup> sprzedawana po 800 zł za m<sup>2</sup>, czyli według wyceny wieczystego prawa użytkowania daje 11,5 mln zł, to trzeba odjąć od tego 42% na VAT i podatek dochodowy i pozostanie netto 6,8 mln zł. Zysk z inwestycji to jest 6,5 mln i członkowie w tej inwestycji mogą kupić mieszkania po 5,5 tys. zł. Można zrobić tak jak zrobiła sąsiednia Spółdzielnia, że oddała grunt

Itos. Jurek - Pen

deweloperowi i tamtejsi członkowie kupują po 7,5 tys. zł/m<sup>2</sup>. W pierwszej inwestycji mieszkania dla członków były po cenie 4.900 zł/m<sup>2</sup> czyli po cenie wybudowania, w drugiej inwestycji po 5,5 tys. zł/m<sup>2</sup> także po kosztach wybudowania. Za każdym razem była uzyskiwana interpretacja Ministerstwa Finansów dotycząca bezpodatkowego przeznaczania zysku na cele remontowe. Była przyjmowana przez Radę Nadzorczą analiza, w której 70 % było przeznaczonych dla członków, a 30% dla osób z zewnątrz, to, z czego chciano uzyskać większy niż 3,5 mln zysk. W następnej inwestycji zysk wyniesie 6,5 mln zł. Jeżeli chodzi o lokale użytkowe to ul. Szeligowska została zamknięta i stały się one mniej atrakcyjne, dlatego zostawiono kilka lokali na wynajem, na których miało się najemców, żeby mieć pewność, że będą generować przychody. Z jednej strony chce się uzyskiwać jak największy przychód na fundusz remontowy i jest to możliwe dzięki inwestycjom bez potrzeby podnoszenia stawki na fundusz, która od 10 lat jest na poziomie 1,30 zł. Za co Spółdzielnia ma wykupić lokale użytkowe? Walne Zgromadzenie nie wyrazi zgody na zaciągnięcie kredytu na wybudowanie lokali użytkowych. W związku z tym, po co pisze się kłamstwa w ulotkach, że lokale użytkowe powinny być w majątku Spółdzielni.

- Jeżeli chodzi o sprzedaż lokali to pisze się, że Generalny Wykonawca kupił 21 mieszkań i to jest prawda, bo takie założenie, że Generalny Wykonawca musi kupić minimum 20 mieszkań, Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji wpisała w specyfikację warunków zamówienia, jako jedno z wymagań co do wyboru Generalnego Wykonawcy. Firma Łucz-Bud musiała wpłacić wkład w wysokości 7,5 mln zł, czyli 10% wszystkich wkładów, co pozwoliło ruszyć z inwestycją. Pisze się w ulotkach, że Prezes zakupił sobie mieszkanie, a to jego małżonka kupiła mieszkanie po cenie deweloperskiej ostatnie mieszkanie.
- Mówca stwierdził, iż zarzuca mu się, że ma umowę deweloperską, co było przedmiotem postępowań sądowych (gdyż już niektórzy członkowie podawali to do Sądu) i Sąd przy obydwu inwestycjach stwierdził, że nie jest to sprzeczne z prawem, gdyż taką możliwość daje regulamin wynagradzania Zarządu. Z dwóch inwestycji umowa menadżerska była na kwotę 625 tys. zł brutto przy łącznej wartości inwestycji ponad 130 mln zł, a odpowiedzialność to: uprawnienia budowlane, ubezpieczenie na 200 tys. euro, ubezpieczenie kontraktu na 10 wartość pobieranych kwot. Czyli miesięcznie netto z umowy menadżerskiej wychodziła kwota 4,5 tys. zł. przez 7 lat. Jest w sprawozdaniu informacja dodatkowa do bilansu i tam są podane wynagrodzenia Zarządu. Prezes

Jed. Jucz - Puc

dodał, iż trzeba zajrzeć do dokumentów. Zaznaczył, że jak się go oczernia, to on musi się bronić.

- Pisanie, że lokale użytkowe w centralnej części osiedla przynoszą rocznie zysk 800 tys. zł to jest kłamstwo, bo nigdy takiego zysku nie było z tych lokali i nigdy nie będzie. W sprawozdaniu jest ile z lokali użytkowych rocznie uzyskuje się pieniędzy i pokrywa się tym niedobór na GZTM i to jest kwota ok. 350 tys. zł. Jeżeli dla niektórych osób nic nie znaczy badanie bilansu przez biegłego, czy lustracja, to już trudno kogoś przekonywać. Mówi się na osiedlu, że Zarząd rozwiązuje umowy z najemcami lokali użytkowych, co jest nieprawdą, gdyż nawet Gross będzie dalej wynajmował, podpisano z nim aneks na dwa lata i właściciel złożył obowiązek, że będzie partycypował w inwestycji.
- Wniosek o wydanie warunków zabudowy na garaż wielopoziomowy został złożony w 2015 roku, a uzyskano warunki zabudowy 2 stycznia 2019 roku. W Warszawie czeka się 4 lata na wydanie warunków zabudowy, a na pozwolenie na budowę 1-1,5 roku. Czyli przygotowanie inwestycji trwa 5-6 lat. Przygotowano koncepcje na centralną część osiedla 1,5 roku temu i jest ona wyłożona do wglądu w siedzibie Spółdzielni. Ostatnio na piśmie wpłynął jeden protest do koncepcji i Zarząd wymienił kilka maili z osobą z Siemiatyckiej 1 odnośnie koncepcji. Zostały załatwione media, żeby można było w przyszłości coś zrobić z tymi lokalami. Wystąpiono o decyzję środowiskową, bo trzeba wiedzieć, czy uda się zrealizować na tym terenie inwestycje o określonym kształcie. Jak będzie decyzja środowiskowa to wystąpi się o warunki zabudowy i wystąpi się do WZ o wyrażenie zgody. Mówca poinformował, iż w dniu wczorajszym otrzymano pozwolenie na budowę po 2,5 roku procedowania.
- W 1998 roku stworzono koncepcje przebudowy centralnej części osiedla i gdzie są działacze z tamtych lat? Niech powiedzą ile na to pieniędzy zostało wydanych? Planowano 18 domków jednorodzinnych w miejscu gdzie jest inwestycja „Lazurowe Ogrody”, w której powstało 220 mieszkań. W ciągu 5,5 roku przybyło 329 mieszkań, jest więcej 329 członków, 330 miejsc w garażach podziemnych i 197 miejsc na zewnątrz i przecież z tego korzystają członkowie Spółdzielni. Jedynym dokumentem na podstawie, którego można oceniać działalność Spółdzielni są dokumenty, które Zarząd przygotowuje na WZ, a nie na podstawie niepodpisanych ulotek.
- W pawilonach nie funkcjonują instalacje elektryczne, są one całkowicie zdegradowane. Po ostatnich ulewach na budynku Lazurowa 10 układ rynien do wewnątrz nie był

Ho! Jurek - Dan



w stanie odebrać nadmiaru wody. Pomimo tego, że poniesiono duże nakłady na to, żeby wody odpadowe odprowadzano w należyty sposób to lokale użytkowe nie spełniają swojej funkcji. Nie ma, z czego remontować lokali użytkowych, bo skąd brać pieniądze? Przecież nie można tego remontować z funduszu remontowego przeznaczonego na lokale mieszkalne. Nie można tego remontować z zysku z inwestycji, gdyż zgodnie z interpretacją Ministerstwa jest on przeznaczony na fundusz remontowy jedynie lokali mieszkalnych, aby nie płacić podatku. Rozwiązaniem jest zmodernizowanie obiektów w trzyetapowym cyklu inwestycyjnym. Są trzy źródła sfinansowania: kredyt, na który członkowie nie wyrażą zgody, druga opcja to budownictwo mieszkaniowe i więcej mieszkań sprzedanych na zewnątrz, co daje możliwość dofinansowania wybudowania lokali użytkowych oraz trzeci sposób to pozyskiwanie partnerów do realizacji inwestycji. Nikt też nie chciał wyrzucić najemcy Grossa, jedynie dwa lata temu ogłoszono przetarg i znaleziono najemcę, który chciał kwotą 2 mln zł dofinansować modernizację pawilonu, ale nie można było wymówić umowy Gross, bo miał umowę terminową i sprawa zakończyła się ugodą. Zrobiono koncepcję, wystąpiono o decyzję środowiskową, która wymagała odwiertów i zostały one wykonane. Jak rozwiązać problem parkowania, jak nie chce się budować miejsc w garażach podziemnych?

- Czyżewski Jerzy zadał pytanie: kto jest autorem rozrzuconych ulotek? (Nikt z obecnych na sali się nie przyznał) Dodał, że pisze, się kłamstwa, jakoby Zarząd roztrwaniał pieniądze uzyskane z lokali użytkowych, czyli 800 tys. zł. Kwota 800 tys. zł jest wyimaginowana.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2018 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

J. Zi.      [Signature]      Ren

**UCHWAŁA NR 1/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności**  
**Spółdzielni za 2018 r.**

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

§ 1.

Zatwierdza się Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2018 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 284 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 114 osób

***Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r.***

- Dolota Dorota stwierdziła, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 rok zostało sporządzone w oparciu o ustawę o rachunkowości i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i obejmuje pięć podstawowych dokumentów: wprowadzenie do sprawozdania, bilans za rok 2018, rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 r., dodatkowa informacja i objaśnienia, sprawozdanie Zarządu z działalności za 2018 rok. Sprawozdanie zawiera wszystkie operacje i zdarzenia, jakie zdarzyły się w 2018 roku. Suma aktywów i pasywów zwana sumą bilansową to kwota 120 701 268,10 zł., która obejmuje aktywa trwałe 108 584 142, 49, co stanowi 90% sumy bilansowej i jest to przede wszystkim wartość księgową budynków mieszkalnych, pawilonów, wartości wieczystego użytkowania gruntów, a także jest to wartość nakładów na inwestycję czyli obecnie „Lazurowe Ogrody” w kwocie 65 171 307,61 zł. Zaliczki na poczet wpłat przez nabywców lokali są w wysokości 71 926 570,72 zł. Majątek obrotowy Spółdzielni jest w wysokości 12 117 125, 61 z czego 2 624 364,60 zł przypada na zgromadzone na rachunkach środki pieniężne, a kwota 2 352 980,39 zł obejmuje głównie należności należne dla Spółdzielni. Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 1 700 449,98 zł i obejmują wszystkie zobowiązania począwszy

*J. Stoi*     *J. Gm*     *Bu*

od rozrachunków z dostawcami jak i nadpłaty wynikające z rozliczeń mediów z właścicielami lokali. Fundusz remontowy 15 budynków zamknął się niedoborem w wysokości 18 tys. zł i został przeniesiony do rozliczenia w następnym roku. Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów stanowią kwotę do rozliczenia w następnych okresach sprawozdawczych. Za 2018 rok Spółdzielnia na całkowitej działalności statutowej, czyli GZTM uzyskała planowany wynik nadwyżki kosztów nad przychodami w kwocie łącznej 279 tys. zł, który zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększy koszty roku następnego. Natomiast wynik na pozostałej działalności Spółdzielni z lokali użytkowych to zysk 320 tys. zł. Spółdzielnia jest zobowiązania prowadzić ewidencję przychodów i kosztów oraz rozliczenie dla każdej nieruchomości mieszkalnej. Zysk z działalności gospodarczej, czyli 320 tys. zł. Spółdzielnia proponuje przeznaczyć kwotę 301 862,40 zł na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2018 r., a kwotę 18 799,12 zł przeznacza się na dofinansowanie funduszu remontowego.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż są liczniki wody, są nakładki radiowe, za które zapłacono ponad 400 tys. zł. W 2018 roku była sytuacja, że Miasto obniżyło koszt 1 m<sup>3</sup> zimnej wody z 11,47 zł na 9,85 zł. Dodała, iż miała nadpłatę tylko na 1 m<sup>3</sup> wody i to było 94 grosze. Dodała, iż prosiła o faktury z budynków i je otrzymała i jeżeli księgowość tak rozlicza wszystkich to jest nieprawidłowe.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż Pani Krawczyk złożyła pismo w sprawie rozliczenia i dostała odpowiedź.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

*Stos. Jędrzej - Pan*

**UCHWAŁA NR 2/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni**  
**za 2018 r.**

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

§ 1.

Przyjąć i zatwierdzić roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 r. obejmujące:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans za rok obrotowy 2018 zamykający się po stronie pasywów i aktywów kwotą **120 701 268,10 zł (sto dwadzieścia milionów siedemset jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt osiem złotych 10/100)**,
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2018 rok wykazujący zysk netto w kwocie **320 661,52 zł (trzysta dwadzieścia tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden złotych 52/100)**,
4. Wykazany w rachunku zysków i strat wynik GZM na nieruchomościach Spółdzielni zamykający się na dzień 31-12-2018 r.:
  - w kwocie **12 200,45 zł** nadwyżka przychodów nad kosztami,
  - w kwocie **291 782,64 zł** nadwyżka kosztów nad przychodami,Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2.

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 271 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 102 osób

***Ad pkt 9) Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2018 r.***

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2018 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:



**UCHWAŁA NR 3/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni**  
**za 2018 r.**

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

§ 1.

Dokonyje się podziału nadwyżki bilansowej za 2018 rok w wysokości 320 661,52 zł w następujący sposób:

- 1) kwotę 301 862,40 zł przeznacza się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2018 r.,
- 2) kwotę 18 799,12 zł przeznacza się na dofinansowanie funduszu remontowego.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 290 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 75 osób

***Ad pkt 10) Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.***

***Ad pkt 11) Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.***

- Benesz Edyta stwierdziła, że Spółdzielnia z uwagi na prowadzoną działalność inwestycją zgodnie z Ustawą Prawo Spółdzielcze co roku poddaje się corocznemu badaniu lustracyjnemu całkowitej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej. W ubiegłym roku została przeprowadzona lustracja za rok 2016 i w liście polustracyjnym został sformułowany następujący wniosek: zwiększenie

*Jtoi. [Signature] - [Signature]*

działań w celu podniesienia skuteczności windykacji opłat za użytkowanie lokali. Oczywiście Zarząd systematycznie monitoruje zaległości w opłatach, wysyła wezwania do zapłat i w razie konieczności kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.

- Benesz Edyta stwierdziła, iż Uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/2018 z 26.07.2018 r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP został wybrany do przeprowadzenia lustracji za okres 01.01.2017 – 31.12.2017. Wniosek sformułowany w liście jest identyczny jak przy poprzedniej lustracji czyli: zwiększenie działań w zakresie windykacji opłat za użytkowanie lokali. W chwili obecnej specjalista ds. windykacji zajmuje sam pomieszczenie, dzięki czemu mogą być prowadzone swobodne rozmowy windykacyjne oraz zwiększona jest obecność dłużników, którzy wcześniej nie chętnie zgłaszali się do biura Spółdzielni. Związek Rewizyjny w liście polustracyjnym zwrócił również uwagę na dostosowanie Statutu oraz regulaminów Spółdzielni do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 4/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków**  
**polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej**  
**działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej**  
**za okres 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.**

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

§ 1.

Zatwierdza się przyjęcie do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

*Zgod. [Signature] - [Signature]*

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 283 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 67 osób

***Ad pkt 12) Przedstawienie przez Radę Nadzorczą wyników kontroli realizacji zadania modernizacji oświetlenia klatek schodowych w budynkach i na terenach zewnętrznych Spółdzielni (wniosek złożony na Walnym Zgromadzeniu dn. 07.09.2018 r.).***

- Binek Tomasz V-ce Przewodniczący RN stwierdził, iż chciałby przedstawić wnioski z kontroli realizacji przez Zarząd Uchwały Rady Nadzorczej nr 5/2013 z 11.03.2013 r. w sprawie wykonania oświetlenia energooszczędnego. Mówca odczytał następującą notatkę Rady Nadzorczej z kontroli:

Modernizacja oświetlenia na osiedlu była realizowana na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 5/2013 z dn. 11.03.2013 r. Założeniem było finansowanie prac ze środków uzyskanych z oszczędności w zużyciu energii elektrycznej.

W ramach tego zadania zawarto umowę z firmą ADS Dariusz Smuniewski na wymianę oświetlenia klatek schodowych i korytarzy na oprawy LED z terminem zapłaty wykonawcy w okresie 60 miesięcy.

Poza tymi podstawowymi robotami wykonano również inne prace modernizacyjne poprzez wymianę opraw na LED znacznie wpływające na zmniejszenie zużycia energii elektrycznej na terenie osiedla.

Wszystkie prace zgodnie z umową zostały zapłacone wykonawcy robót. Koszty energii elektrycznej w latach 2013-2018 zmniejszyły się o około 30%. Roczna kwota z nadpłaty wzrosła po realizacji dodatkowych prac dot. modernizacji oświetlenia. Nie byłoby to możliwe bez wykonania wszystkich prac dodatkowych dot. modernizacji oświetlenia. Wygenerowane zostały oszczędności we wszystkich budynkach spółdzielni, w związku z tym założeniem spółdzielni było, że poniesione koszty wykonania prac związanych z umową powinny być

zwrócone z oszczędności w zużyciu energii elektrycznej po 8 latach. Tak więc rozliczenie kosztów modernizacji oświetlenia zakończy się w 2021 r.

Zwrócono również uwagę, że ze względu na rosnące obecnie lawinowo ceny energii elektrycznej, czyli czynnika niezależnego od Spółdzielni, okres spłaty może się wydłużyć.

Na posiedzeniach Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Technicznej w dniu 18.04.2019 r., omówiona została kwestia realizacji zadania modernizacji oświetlenia klatek schodowych i terenów Spółdzielni. Ustalono, że zakres prac jest zgodny z uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2013 tj. wyczerpuje jej cel polegający na poprawie efektywności energetycznej oświetlenia części wspólnych oraz że rozliczenie z mieszkańcami nastąpi zgodnie z planem, tj. nie wcześniej niż w 2021 r.


***Ad pkt 13) Przedstawienie przez Radę Nadzorczą wyników kontroli realizacji zadania modernizacji instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni (wniosek złożony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 07.09.2018 r.).***

- Binek Tomasz V-ce Przewodniczący stwierdził, iż chciałby przedstawić wnioski z kontroli wykonania wymiany przyłączy stałych do kuchenek gazowych na przyłącza elastyczne. Mówca odczytał następującą notatkę Rady Nadzorczej z kontroli:

W wyniku kontroli przeprowadzonej na wniosek członków Spółdzielni zamieszkujących budynek przy ul. Rozłogi 9 z dnia 7 września 2018 r. Rada Nadzorcza ustala co następuje:

W latach poprzednich przy przeglądach instalacji gazowej w budynkach Spółdzielni, często stwierdzanymi usterkami były nieszczelności ujawnione pomiędzy zaworami a połączeniami sztywnymi z kuchenką gazową.

Wymiana zaworów gazowych oraz połączeń na elastyczne była ujęta w:

-  *Planie rzeczowo-finansowym na 2018 r. Planowane prace remontowe finansowane z zysku z inwestycji „Lazurowe ogrody”. Uchwała Rady Nadzorczej nr 4/2018 z 22.02.2018 r.*

*Stof. Guty - Pen*



A następnie w:

- 🚧 *Projekcie Planu rzeczowo-finansowego na 2019 rok. Planowane prace remontowe finansowane z zysku z inwestycji „Lazurowe ogrody” w latach 2018-2019. Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 8/2018 z 08.06.2018 r.*

Modernizacja instalacji gazowej musi mieć charakter kompleksowy i prewencyjny. Zastosowanie jednolitych urządzeń z wieloletnią gwarancją (w tym wypadku gwarancja wynosi 25 lat), pozwala na zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców w związku z użytkowaniem instalacji gazowej znajdującej się w budynkach, tym bardziej, że jest to instalacja zbiorcza z jednym gazomierzem i zarządca ponosi odpowiedzialność za jej stan techniczny.

W trakcie ostatniego przeglądu instalacji gazowej i wentylacyjnej, po przeprowadzeniu modernizacji instalacji gazowej, nie stwierdzano już nieszczelności przy zaworach gazowych czy też podłączeniach kuchenek za pomocą elastycznych wężyków.

Na posiedzeniach Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Technicznej w dniu 13.12.2018 r. ustalono, że wymiana przyłączy stałych do kuchenek gazowych na przyłącza elastyczne była celowa, zasadna i zgodna z Regulaminem użytkowania lokali. Poniesione nakłady finansowe były adekwatne do osiągniętego efektu i nie została przekroczona zaplanowana na ten cel kwota w *Projekcie Planu rzeczowo-finansowego na 2019 rok. Planowane prace remontowe finansowane z zysku z inwestycji „Lazurowe ogrody” w latach 2018-2019. Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 8/2018 z 08.06.2018 r.*

***Ad pkt 14) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2018 r.***

- Płochocki Krzysztof stwierdził, że chciałby zapytać o kwestię, o którą pytał już Pana Prezesa na jednym z Walnych Zgromadzeń i chodzi o inwestycję „Lazurowe Ogrody”. W roku 2015 inwestycja rozpoczęta „Lazurowe Ogrody” w sprawozdaniu Zarządu jest informacja, że dokumentacja projektowa kosztowała 771 tysięcy zł, karty informacyjne -36 tys. zł, obsługa prawna - 58 tys. zł., sprzedaż, marketing reklama – 483 tys. zł, obsługa inwestycji - 351 tys. zł. Rok później na WZ pojawiła się informacja

*Jstef. Kwiaty - Pm*

w załączniku nr 11, że za okres 2016, projekt koncepcyjny budowlany z pozwoleniem na budowę to nie jest 771 tys. zł, tak jak zatwierdziła RN, sprzedaż marketing reklama 514 tys., a rok wcześniej było 483 tys. zł. Ogólnie wszystkie kwoty się zwiększyły, z jakiego powodu się to zwiększyło?

- Prezes stwierdził, że sporządzanie dokumentacji budowlanej określa prawo budowlane. Czym innym jest dokumentacja budowlana na pozwolenie na budowę, a czym innym jest dokumentacja wykonawcza. Kwota druga, którą podał Pan Płochocki to jest kwota pełna opracowania dokumentacji wykonawczej na podstawie, której Generalny Wykonawca wykonuje inwestycje. Koszty, o których mówi Pan Płochocki to są koszty narastające. Jeżeli chodzi o koszty na marketing to 550 tys. zł marketingu na inwestycję wartości 85 mln to są małe koszty.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż całą kalkulację Lazurowych Ogrodów przyjęła Rada Nadzorcza. Dodała, iż chyba Pan Płochocki nie spojrzął do tej kalkulacji, bo te same koszty są wymienione w sprawozdaniu. Koszty pokazane w aktywach są pokazywane w sposób narastający, co roku dokładana jest odpowiednia kwota kosztów wydana w danym roku. Nie można sobie z każdego roku dodawać kwoty, bo wyjdą to kwoty nierealne, niemające nic wspólnego z rzeczywistością.
- Prezes stwierdził, iż zrealizowano inwestycję i członkowie mieli zapłacić za mieszkania 5,5 tys. zł i nie zapłacą więcej i nie wie, w czym jest problem.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż ma jeszcze jedno pytanie, ale musi odnaleźć odpowiednie informacje w dokumentach.
- Frajndt Andrzej stwierdził, że pamięta czasy, kiedy na osiedlu była glina i zostawały w glinie kalosze. Później położono chodniki i było jak było. Podziękował Prezesowi Spółdzielni za to, że jako 70 letni dziadek i ojciec nie musi jeździć na Dolny Mokotów, żeby pogłaskać po główce wnuczka, tylko on na rowerku przyjeżdża do niego.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2018 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Jtoł.  

**UCHWAŁA NR 5/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu**  
**Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2018 r.**

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

§ 1.

Udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2018 rok.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 260 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 129 osób

***Ad pkt 15) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2018 r.***

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2018 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 6/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu**  
**Pani Dorocie Dolota za 2018 r.**

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

§ 1.

Udziela się absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2018 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 273 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 92 osób

*Itol. Kwiaty - Pen*

**Ad pkt 16) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 25 maja 2018 r. do dnia 07 maja 2019 r.**

- Jasinowicz Ryszard stwierdził, że w roku 2018 z Rady Nadzorczej zrezygnował Tomasz Gajc, zaś w 2019 roku Ireneusz Grala. Na poprzednim WZ zostali wybrani przedstawiciele z nowych inwestycji i od miesiąca są oni członkami RN. Na dzień dzisiejszy RN liczy 17 osób. Prezydium zebrania to: przewodniczący – Ryszard Janikowski, V-ce Przewodniczący- Tomasz Binek, sekretarz- Angela Kurowska – Bielecka. W Radzie działają cztery komisje: rewizyjna, techniczna, przetargowa oraz statutowa, która na dzień dzisiejszy ma zawieszoną pracę, ale wróci do kwestii zmian w Statucie. Frekwencja obecności na RN była duża i wynosiła ponad 80%. Członek RN, który przed chwilą występował Płochocki Krzysztof dużo mówi, ale trudno powiedzieć, żeby jakiś sposób przyczynił się do pracy w RN. Zaznaczył, że nagrody, które otrzymuje Spółdzielnia to nie są nagrody, które się kupuje, ale są one przyznawane za prowadzoną działalność. Zaznaczył, że trzeba by było chyba być niewidomym, żeby nie widzieć jak Spółdzielnia się rozwija.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 25.05.2018 r. do dnia 07.05.2019 r.  
Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 7/2019**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej  
z działalności za okres od dnia 25.05.2018 r. do dnia 07.05.2019 r.**

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

**§ 1.**

Przyjmuje się Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 25.05.2018 r. do dnia 07.05.2019 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 197 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 66 osób

***Ad pkt 17) Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2020 r. (w tym planu remontów na 2020 r.).***

- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że zgodnie ze Statutem Spółdzielni Zarząd obowiązany jest, co roku do zaprezentowania założeń do planu na rok następny. Spółdzielnia prowadzi działalności polegającą przede wszystkim na działalności eksploatacyjnej i remontowej budynków. Obecnie w zasobach Spółdzielni jest 15 nieruchomości jednobudynkowych, i jedna nieruchomość będąca wspólnotą mieszkaniową, nad którą Zarząd sprawuje Zarząd Powierzony oraz nieruchomość 4 budynkowa uzyskana w inwestycji. Pozostałą działalność Spółdzielni skupia się na pozyskiwaniu dodatkowych korzyści dla członków, które mają bezpośredni wpływ na opłaty wpłacane przez członków. Działalność ta obejmuje przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych, parkingów, prowadzenie działalności inwestycyjnej. Na rok 2020 planowano łącznie przychody w kwocie 24,522 mln zł, zaś planowane koszty są na kwotę 24,391 mln zł. Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych wynoszą 13,194 mln zł, w tym koszty działalności bieżącej 3,226 mln zł. Do roku 2013 koszty eksploatacji finansowane były tylko z dwóch źródeł: z opłat wnoszonych przez członków i działalności gospodarczej, a od momentu rozpoczęcia inwestycji, czyli 2013 jest dodatkowe źródło finansowania kosztów i jest to działalność inwestycyjna. Inwestycja „Lazurowy Zakątek” sfinansowała koszty eksploatacji w kwocie 1,115 mln zł a „Lazurowe Ogrody” 1,387 mln zł, co razem daje 2,502 mln zł. Reasumując wyniki roku 2020 planowany niedobór na GZTM w kwocie 474 tysięcy zł i uwzględniający pożytki nieruchomości, zaś nadwyżka bilansowa to kwota 479 tysięcy zł. Ostatnim rodzajem działalności w Spółdzielni są remonty, czyli fundusz remontowy budynków mieszkalnych. Na rok 2020 planowane są wpływy na fundusz remontowy w łącznej wysokości 1 543 108,20 zł – jest to roczna kwota zebrana w wyniku wpłacanych stawek, czyli 1,30 zł za m<sup>2</sup>. Kwota ta zostanie przeznaczona na remonty dźwigów, i inne remonty, które będą przedstawione w planie remontów. Fundusz remontowy może być także zasilany innymi źródłami i w Spółdzielni jest on zasilany źródłami z inwestycji. Do tej pory fundusz remontowy był zasilony z inwestycji „Lazurowy Zakątek” kwotą 3,5 mln zł, a „Lazurowych Ogródów” będzie zasilony kwotą ok. 6,5 mln zł. Kwota ta znacznie przyspieszyła remonty, które były konieczne do wykonania i byłoby można je wykonać z bieżących wpłat na fundusz remontowy po zbieraniu pieniędzy przez 10 lat, bądź musiałaby nastąpić znaczna podwyżka stawki na fundusz remontowy.



- Lubtak Michał zadał pytanie do Rady Nadzorczej: był uchwalany poprzez WZ plan na lata 2017-2020 i różni się od tego, co jest głosowane w dzisiejszym planie. Chodzi np. o to, że w planie był na rok 2020 zaplanowany remont dachu na 100 tys. w budynku Siemiatycka 1 i nie ma go. Nie było tam kilka remontów w budynkach St 129 i 131, a nagle są na kwotę 370 tys. zł. To nie są zmiany kosmetyczne, tylko są zmiany dużych wydatków. Zadał pytanie: skąd te zmiany? Czy możemy tak uchwalać, jeżeli prace te były przyjęte w planie?
- Prezes stwierdził, iż plany wieloletnie to są plany kierunkowe, to są założenia do planów remontowych. Rada Nadzorcza jest organem, który uchwala plany gospodarczo – finansowe na dany rok. Sytuacja remontowa jest dynamiczna i można oceniać, że wykona się remont pokrycia dachowego na budynku Sternicza 129 i 131 w technologii tradycyjnej papą termozgrzewalną, natomiast przy sporządzaniu kosztorysu inwestorskiego uznano, że utylizacja starego pokrycia jest bardzo dużym kosztem, że lepiej to wykonać nową metodą. Planowano, że za kwotę ok. 500 tys. zł uda się wykonać wymianę instalacji centralnego ogrzewania w budynku, ale jak przyjrano się aktualnym kosztom, co było spowodowane wzrostem wynagrodzenia pracy oraz materiałów budowlanych i nie można było wykonać tego zadania. Realizuje się zadanie pod innym tytułem, czyli polimeryzacja instalacji centralnego ogrzewania, na co przeznaczona jest inna kwota.
- Lubtak Michał stwierdził, iż w sumie nie uzyskał odpowiedzi na swoje pytanie, gdyż Prezes powiedział o technicznych rzeczach, a jemu chodzi, czemu są przerzucane środki, że gdzieś zabrakło 100 tys. zł, czyli dla Siemiatyckiej 1 a znalazło się 300 tys. zł dla innych budynków. Dodał, iż może nie trzeba głosować planu na 2017-2020, tylko plan coroczny, bo to mija się w założeniach.
- Prezes stwierdził, iż określa się potrzeby remontowe na 5 lat i pod to próbuje się wygospodarować środki finansowe. To, które założenia będą realizowane w pierwszej kolejności są zmienne, a czasami nie da się przewidzieć potrzeb remontowych. Planowanie z roku na rok jest bardziej przewidywalne, ale są także działania, których nie da się przewidzieć, np. awarie.
- Lubtak Michał stwierdził, iż trzeba mieć świadomość, że mieszkańcy, którzy stracili 100 tys. zł z planu zagłosują przeciw planowi, a Ci, którzy zyskali zagłosują za planem. Zaapelował do Rady Nadzorczej, że, albo trzeba zrezygnować z wieloletnich planów, bądź trzeba bardziej się trzymać założeń planu.

7 toś. Jurek - Pm

- Jasinowicz Ryszard stwierdził, że plany muszą być kilkuletnie, w których przewiduje się, jakie działania remontowe są najbardziej konieczne. Są także sytuacje, gdzie poszczególne Rady Budynków zgłaszają się do Zarządu, żeby zmienić kolejność działań remontowych. Plany remontowe muszą być kilkuletnie, ale Rada Nadzorcza uzyskując informacje ze strony Zarządu o potrzebach remontowych, musi być elastyczna.
- Mecenas Piotr Pałka poinformował, że § 41 Statutu mówi o tym, że do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy uchwalanie kierunku rozwoju działalności Spółdzielni, a w szczególności wieloletnich planów gospodarczych.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2020 r., w tym planu remontów.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 8/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie zaopiniowania założeń do planu**  
**rzeczowo-finansowego na 2020 r., w tym planu remontów.**

Na podstawie § 41 pkt 1) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się założenia do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2020 rok, w tym projekt planu remontów w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 195 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 28 osób

***Ad pkt 18) Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r.***

- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że najwyższa suma zobowiązań to wartość usług, jakie Spółdzielnia nabywa w celu wykonania swoich obowiązków statutowych, czyli przede wszystkim planów na rok 2020. Najwyższa suma zobowiązań to kwota **24 391 000,00 zł** i obejmuje w kwocie 14 391 000, 00 zł koszt utrzymania i eksploatacji nieruchomości



oraz 10 000 000, 00 zł koszt realizacji I etapu inwestycji „Lazurowa Przystań”. Podstawą oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań są założenia do planu gospodarczo-finansowego na 2020 rok, który był omawiany w poprzednim punkcie.

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 9/2019**

#### **Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r.**

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

##### **§ 1.**

Oznacza się najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. w kwocie:

- 1) **14 391 000,00 zł** (czternaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych) w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) **10 000 000,00 zł** (dziesięć milionów złotych) w zakresie kosztów realizacji inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu budynku mieszkaniowego wielorodzinnego „Lazurowa Przystań” wraz z budynkiem usługowo – garażowym, z tym że zobowiązania z tego tytułu będą pokrywane tylko i wyłącznie z wpłat osób uczestniczących w inwestycji, czyli członków Spółdzielni i innych osób, które podpisały ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego, proporcjonalnie do udziałów we własności lokali i miejsc postojowych/garażowych w tej inwestycji.

##### **§ 2.**

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

##### **§ 3.**

Podstawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. w łącznej kwocie **24 391 000,00 zł** (dwadzieścia cztery miliony trzysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych) jest plan gospodarczo finansowy w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **14 391 000,00 zł** oraz plan realizacji inwestycji w wysokości **10 000 000,00 zł**.

##### **§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 184 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 24 osób

*Itol. Jurek - Pan*



**Ad pkt 19) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości stawki na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

- Benesz Edyta stwierdziła, że działalność społeczna i kulturalna została w Spółdzielni wprowadzona w 2015 roku. Uchwałą WZ jak i później uchwałą RN została wprowadzona opłata w wysokości 1 zł od lokalu mieszkalnego na pokrycie kosztów tej działalności. W ramach tej działalności prowadzone są zajęcia plastyczne dla dzieci. działalność Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów Lazurowa, warsztaty gitarowe przy współpracy z dzielnicą Bemowo. Zajęcia plastyczne są prowadzone dla grupy dzieci w wieku 4-9 lat i obecnie zajęcia odbywają się we wtorki i czwartki po 1,5 godziny. Łącznie są 4 grupy dzieci. Opłata za zajęcia dla członków wynosi 40 zł/4 zajęcia, opłata dla osób spoza Spółdzielni 60 zł/4 zajęcia. W ubiegłym roku odbyło się 142 spotkań. Corocznie w czerwcu odbywają się wernisaże prac podsumowujące zajęcia, gdzie są wręczane nagrody dla dzieci za najpiękniejsze prace. Jeżeli chodzi o działalność Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów to stowarzyszenie organizuje zajęcia tematyczne, dyskusje o filmach, książkach, warsztaty rękodzieła, spotkania z policją na temat jak uniknąć kradzieży „metoda na wnuczka” „metoda na klamkę”. Przychody z działalności 29 529,43 zł koszty to 36 211,58. zł. Daje to wynik ujemny – 6 682,15. Koszty to przede wszystkim wynagrodzenie osoby prowadzącej zajęcia plastyczne, taka osoba musi mieć nie tylko przygotowanie pedagogiczne, ale także zdolności plastyczne. Koszty to także utrzymanie lokalu przy ul. Rozłogi 3, wydawanie gazetki, wernisaże, zakup materiałów plastycznych. Mówczyni stwierdziła, iż Zarząd proponuje podwyższenie opłaty z 1 zł/m-c do 3 zł/m-c za lokal mieszkalny, przy jednoczesnym podniesieniu opłat za karnety. Wzrost opłat jest podyktowany wzrostem usług, minimalnego wynagrodzenia za prace, ale także wzrostem wszelkich cen materiałów wykorzystywanych przy tej działalności.
- Mecenasek Piotr Pałka stwierdził, iż obowiązek prowadzenia działalności społecznej i oświatowej wynika z międzynarodowych zasad spółdzielczych, a Spółdzielnia „Lazurowa” również jest zobowiązana do stosowania tych zasad.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż od działalności tej trzeba płacić podatek.
- Jankowski Jerzy stwierdził, że Spółdzielnia pracują bezwynikowo, nie płacą podatku dochodowego od osób prawnych, tak jak spółdzielnie nie płacą również amortyzacji z budynków. Działalność gospodarcza zasobami mieszkaniowymi nie podlega podatkowi. Opodatkowana jest tylko różnica od działalności gospodarczej

*Jankowski Jerzy - Pen*

nieprzeznaczonej na działalność gospodarczą zasobami mieszkaniowymi. Mówca stwierdził, że to jest niecałe 5 gr. za 1 m<sup>2</sup> na 50 m<sup>2</sup> mieszkaniu i działalność jest przeznaczona dla młodych jak i starszych osób. Dla młodych osób jest to wybór między boiskiem, zajęciami plastycznymi, a kijem bejsbolowym.

- Lubtak Michał stwierdził, że skupił się na działalności, która była wymieniona w sprawozdaniu, czyli wydawanie gazetki, z której Spółdzielnia miała zrezygnować dwa lata temu i nie wie skąd ten pomysł, żeby dalej ją wydawać. Drugą kwestią były media lokalu przy ul .Rozłogi 3 i chciałby wiedzieć skąd ta kwota wynika? Trzecia kwestia to festyn i nie wie jak mogło zabraknąć pieniędzy na festyn, bo chyba są jakieś założenia przy organizowaniu imprezy i nie powinno zabraknąć kilka tysięcy zł.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż festyn nie jest finansowy z działalności kulturalno-społecznej, a jeżeli chodzi o gazetkę to Rada Nadzorcza wprowadziła uchwałę, że koszty gazetki będą pokrywane z działalności społecznej.
- Prezes stwierdził, że planuje się gazetkę wydawać tylko do końca roku. W przyszłym roku będzie wydawany monitor informacyjny i zmniejszy to koszty.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż działalność emerytów powinna być rozpowszechniona na osiedlu, powinny być wywieszane informacje na budynkach.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zmiany wysokości stawki na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 10/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie zmiany wysokości stawki**  
**na działalność społeczną, kulturalną i oświatową**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

Na podstawie § 41 pkt 2) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

W związku z koniecznością zwiększenia środków finansowych przeznaczanych na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni zwiększa się stawkę opłat uiszczanych za użytkowanie lokalu mieszkalnego przeznaczonej przez Spółdzielnię na działalność społeczną, kulturalną i oświatową z obecnie obowiązującej w kwocie 1 (jeden) zł miesięcznie za lokal mieszkalny do stawki w kwocie 3 (trzy) zł miesięcznie za lokal mieszkalny.

*J. Boś. J. Jurek - W. Pen*

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 184 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 38 osób

***Ad pkt 20) Informacja Zarządu w sprawie planowanych inwestycji na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.***

- Polakowska Paulina przedstawiła następujące informacje o inwestycji Lazurowe Ogrody:
  - ✚ Inwestycja składająca się z 218 lokali mieszkalnych i 10 lokali użytkowych dobiegła końca
  - ✚ W inwestycji udział wzięli członkowie Spółdzielni, którzy zakupili 149 mieszkań (68%) w cenie ok. 5300 – 6100 zł/m<sup>2</sup> brutto, jak i osoby spoza Spółdzielni w cenie ok. 5900 - 6800 zł/m<sup>2</sup> brutto
  - ✚ Wybudowano 297 miejsc postojowych, w tym 121 miejsc na terenie inwestycji oraz 176 w garażach podziemnych.
  - ✚ Dodatkowo powstało 46 miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Szeligowskiej.
  - ✚ Po podpisaniu umowy dzierżawy z Zarządem Dróg Miejskich miejsca w pasie drogowym będą przeznaczone dla członków Spółdzielni.
  - ✚ 35 miejsc postojowych zewnętrznych Spółdzielnia pozostawiła dla członków Spółdzielni na wynajem (dla mieszkańców budynku Lazurowa 2 i Lazurowa 2a).
  - ✚ Sprzedane zostały wszystkie lokale mieszkalne oraz rozdysponowane wszystkie lokale użytkowe.
  - ✚ Część lokali użytkowych została przeznaczona na długoterminowy wynajem (175,85 m<sup>2</sup> - 11,7%), a część na sprzedaż (1327,97 m<sup>2</sup> - 88,3%) .
  - ✚ Jeden z lokali mieszkalnych w budynku B4 został w dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, jako lokal pokazowy z przeznaczeniem na biuro dla Działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami.
  - ✚ Dnia 13 maja 2019 roku otrzymano ostateczną i prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie po kontrolach Sanepidu, straży pożarnej, Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. Obecnie przekazywane są lokale mieszkalne, użytkowe,

*Itob. J. J. - P. M.*

miejsca postojowe, komórki lokatorskie nabywcom. Natomiast od lipca planuje się rozpocząć podpisywanie umów przenoszących własność lokali.



- Paulina Polakowska przedstawiła następujące informacje o planowanej inwestycji Lazurowa Przystań:
  - ✚ Inwestycja SM „Lazurowa” realizowana przy ul. Sterniczej.
  - ✚ W ramach inwestycji powstaną 63 lokale mieszkalne o pow. od ok. 27 do 120 m<sup>2</sup>, 4 lokale użytkowe i 86 miejsc postojowych, w tym 75 w garażu podziemnym.
  - ✚ Połowa lokali użytkowych zostanie przeznaczona na siedzibę Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
  - ✚ 31 lokali mieszkalnych zostało przeznaczonych dla członków Spółdzielni w cenie 6480 zł/m<sup>2</sup> brutto pozostałe lokale – 32, zostały przeznaczone na rynek komercyjny w cenie ok. 7100 – 8300 zł/m<sup>2</sup> brutto.

*J. Stoż. J. Kuty - Pm*

- ✚ Budynek 7-mio i 9-cio kondygnacyjny, o nowoczesnej architekturze, w kształcie litery „L” o wysokim standardzie wykończenia.
- ✚ Na terenie kompleksu zaprojektowano klomby z siedziskami wśród zieleni zorganizowanej oraz plac zabaw dla najmłodszych.
- ✚ 20 lutego rozpoczęły się rezerwacje dla członków Spółdzielni, 6 marca dla osób niebędących członkami.
- ✚ Pierwszeństwo zakupu mieli członkowie, którzy nie nabyli mieszkań w poprzednich inwestycjach realizowanych przez SM „Lazurowa”.
- ✚ Prawie wszystkie lokale mieszkalne zostały sprzedane, a podpisywanie umów rezerwacyjnych powoli dobiega końca.
- ✚ W związku z tym, że w dniu wczorajszym Spółdzielnia otrzymała pozwolenie na budowę w najbliższym czasie rozpocznie się proces podpisywania umów o budowę lokali w kancelarii notarialnej. Planuje się rozpocząć budowę w przeciągu kilku miesięcy. Przygotowana jest dokumentacja przetargowa. Planowany czas trwania inwestycji to 2, 5 roku.



- Paulina Polakowska przedstawiła następujące informacje o planowanej inwestycji budynku usługowo –garażowym:
  - ✚ W czerwcu 2015 r. został złożony Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Postępowanie zostało zawieszono z uwagi na podjętą przez Radę m. st. Warszawy uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

*J. Toi. J. G. - Pen*

- 🚦 W styczniu 2019 r. Spółdzielnia uzyskała Decyzję o warunkach zabudowy na działkę przy ul. Sterniczej na podstawie koncepcji opracowanej przez Pracownię 22 Architekci Sp. z o.o.
- 🚦 Rozpoczęcie inwestycji planowane jest po zakończeniu „Lazurowej Przystani”.
- 🚦 Budynek 5-kondygnacyjny z 1-kondygnacyjnym garażem podziemnym i częścią usługową w parterze budynku o pow. ok. 1000 m<sup>2</sup>.
- 🚦 Planowana liczba miejsc postojowych - 154



- Koszt wynajmu miejsca postojowego szacowany jest na 100 zł a zakupu ok. 15 tys. zł. Budynek będzie ekologiczny, gdyż na dachu planuje się kolektory słoneczne, zaś w części garażowej urządzenia do ładowania samochodów elektrycznych. Na poziomie parteru planuje się myjnię samochodową. Rozpoczęcie inwestycji planuje się po zrealizowaniu inwestycji „Lazurowa Przystań”.
- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia planowała także zadanie inwestycyjne na działce przy ul. Okrętowej. Walne Zgromadzenie w 2017 roku wyraziło zgodę na negocjacje w kwestii nabycia działki. Problemem było uregulowanie stanu prawnego działki, gdyż było 13 właścicieli. Musiało być przeprowadzone postępowanie spadkowe i dotyczyło to także osób zamieszkujących poza granicami kraju. W konsekwencji postępowanie sądowe zakończyło się pomyślnie. Spółdzielnia złożyła wniosek dotyczący wydania warunków zabudowy na tą działkę. Postępowanie zostało wstrzymane ze względu na wyłożony projekt planu zagospodarowania. Według ostatnich informacji

*Prof. Szymek - Ren*

w stosunkowo niedługim czasie Spółdzielnia powinna dostać warunki zabudowy. Istotne jest to, że wystąpiono o wybudowanie budynku, który w najwyższym punkcie miałby 18 m. Budynek w całości będzie posiadał lokale usługowe na wynajem. Spółdzielnia jest po negocjacjach z urzędem M.st. Warszawy w sprawie wynajęcia pomieszczenia na przychodnię zdrowia, oraz instytucję opieki społecznej, aby część tych pomieszczeń była dedykowana osobom starszym. Planuje się część lokali przeznaczyć na placówkę kulturalno-oświatową Spółdzielni. W momencie, kiedy Spółdzielnia otrzyma warunki zabudowy, zostanie powołana komisja wyłoniona ze składu Rady Nadzorczej do negocjacji kwoty zakupu działki. Teren ten jest wynajmowany od dwóch lat i był on przeznaczony na tymczasowy parking dla członków z L2 i L2a. Mówca poinformował, że uzyskano także warunki zabudowy na garaż wielopoziomowy i na ten temat będzie się dyskutowało szerzej w roku przyszłym. Bryła jest w miarę prosta, ale będzie nawiązywała do ewentualnej inwestycji, czyli garażu wielopoziomowego.

- Prezes stwierdził, iż ostatnia inwestycja, która jest planowana to inwestycja, która dotyczy przebudowy centralnej części osiedla.
- Maciej Rodak z pracowni Projekt Architekci stwierdził, iż chciałby przedstawić koncepcje centralnej części osiedla z funkcją mieszkalno-handlowo-usługową z garażem podziemnym. Miejsce to jest miejscem usług i handlu dla mieszkańców i w przygotowanej koncepcji zakłada się również tę funkcję utrzymać i rozszerzyć o funkcję mieszkalną.
- Koncepcja oparta jest analizie przestrzennej i instalacyjnej otoczenia. Z analizy wynika, że lepiej nie przebudowywać sieci. Zrobiono także analizę przepływu mieszkańców. Była także analiza istniejących sklepów i lokali, które mieszczą się w istniejących pawilonach. Planuje się stworzyć nową przestrzeń publiczną, tak aby strumienie ruchu w tej części osiedla pokrywały się z obecnym. Dwa obiekty będą 9 kondygnacje i pierwsze kondygnacje to lokale usługowe oraz dwa budynku usługowo handlowe dwu kondygnacyjne.
- Prezes poinformował, że był ostatnio na zebraniu budynku Rozłogi 9, gdzie spotkał się z zarzutami przesłaniania budynku Rozłogi 9 i o odległości od budynku. Odległość budynku Rozłogi 9 do planowanego budynku handlowego to 21,5 m, z tym, że budynek handlowo-usługowy jest dwukondygnacyjny. Obecnie są przy bloku drzewa, które są o wiele wyższe, niż budynek wielokondygnacyjny. Przesłanianie teraz drzewami, które sięgają do 4 kondygnacji jest o wiele większe niż przesłanianie przez budynek

J.Łod. J.Łod. - Pen

dwukondygnacyjny. Jeżeli chodzi o budynek planowany w miejscu, w którym jest teraz siedziba Spółdzielni to także planowany jest budynek o 7 kondygnacjach mieszkalnych, a jeżeli chodzi o budynek, gdzie obecnie jest Gross, jest planowany budynek dwukondygnacyjny: na parterze będzie sklep wielkopowierzchniowy, a na piętrze - lokale usługowe.

- Istnieje pewna rezerwa zmniejszenia budynków o jedną kondygnację. Na tym etapie zależało Spółdzielni na tym, żeby uzyskać jak największe przydziały na media. Wiadomo, że każdy powie, że lepiej jak będzie mniej kondygnacji, ale trzeba pamiętać o rachunku ekonomicznym. Planuje się 140 mieszkań i jeżeli zrezygnuje się z dwóch kondygnacji to liczba mieszkań zmniejszy się i będzie to wiązało się z brakiem finansów na wybudowanie lokali usługowych.
- Funkcja handlowa osiedla jest zachowana, nikt nie ma zamiaru likwidować mniejszych punktów sprzedaży. Analizę lokali usługowych opierano na aktualnie istniejących pawilonach i na pewno w wybudowanych obiektach znajdą się lokale usługowe dla osób obecnie wynajmujących lokale usługowe w pawilonach.
- Etap pierwszy: obiekt w miejscu gdzie jest budynek Spółdzielni, etap drugi to nowy pawilon Gross, etap trzeci to jest dwubudynkowy kompleks handlowo-mieszkalny z możliwością obniżenia o jedną kondygnację. Wjazd do garażu będzie od strony ul. Lazurowej. Usytuowanie garaży wyznaczają ciągi komunikacyjne na osiedlu. Planuje się 330 miejsc postojowych w garażach podziemnych w tej inwestycji i kilkadziesiąt miejsc postojowych na terenie zewnętrznym. Istotną informacją jest to, że planuje się zachować aktualny układ komunikacyjny i aktualnie obowiązujący ruch na terenie centralnej części osiedla.
- Maciej Rodak stwierdził, że w pierwszym etapie wjazd znajduje się od strony szkoły, w drugim etapie wjazd znajduje się od strony ul. Lazurowej, a do trzeciego etapu znajduje się od strony północnej.
- Członek Spółdzielni zadał pytanie: czy wjazdu nie można zrobić od drugiej strony, czy koniecznie musi być od strony Lazurowej 12? Tuż pod oknami pierwszej klatki L12 i R9 będą jeździły samochody.
- Maciej Rodak stwierdził, iż musiałoby się to odbyć kosztem np. lokali na parterze. Jest to sprawa do szerszej dyskusji. Jest to najlepsza możliwość, żeby uzyskać jak najwięcej powierzchni miejsc postojowych w garażu i lokali użytkowych.
- Członek Spółdzielni poprosił, aby przemyśleć tą kwestię.

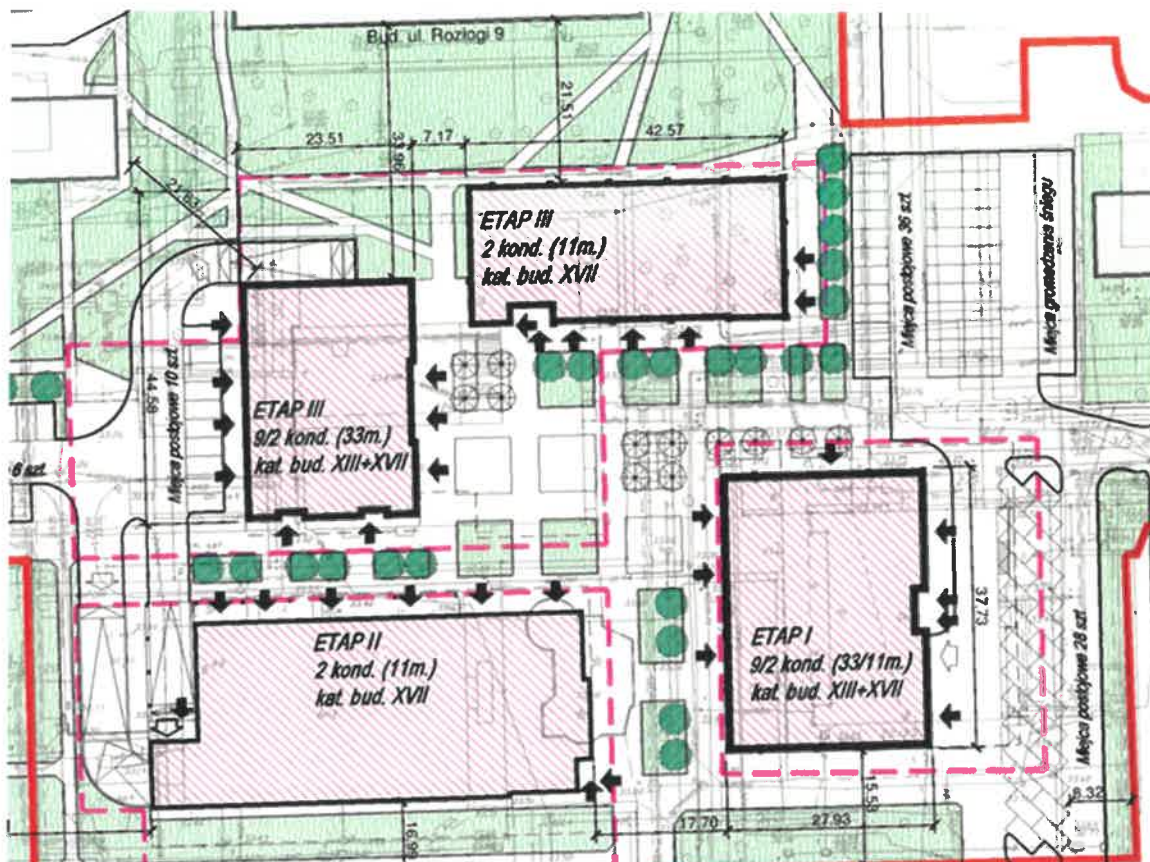
Jtob  
Grundy -  
Ben



- Prezes stwierdził, iż teraz jest taka sama sytuacja i zadał pytanie: czy mieszkańcom L4 i R3 przeszkadzają wjazdy do inwestycji „Lazurowy Zakątek”?
- Osoby znajdujące się na sali stwierdziły, iż wjazdy do „Lazurowego Zakątka” im nie przeszkadzają
- Prezes stwierdził, iż wjazdy do „Lazurowego Zakątka” są w odległości trzykrotnie mniejszej niż wjazd, o którym mowa. O wiele większe szkody dla zdrowia powoduje parkowanie pojazdów na osiedlu, niż wjazd do garażu. To nie jest kwestia odległości, to jest kwestia odpowiedniego wyprofilowania wjazdu i ewentualnie zadaszenia i jakikolwiek hałas jest zminimalizowany. Oddziaływanie spalin w przypadku garaży podziemnych jest minimalne.
- Prezes stwierdził, że jeżeli z analizy biznesowej wyjdzie, że nie ma potrzeby budowania lokali na 1 kondygnacji to lokale będzie budować się tylko na parterze i budynek wtedy obniży się o jedną kondygnację.
- Członek Spółdzielni zadał pytanie: kiedy będzie można ewentualnie wprowadzać korekty?
- Prezes stwierdził, iż jest to koncepcja do decyzji środowiskowej i w momencie, kiedy Spółdzielnia będzie występować o warunki zabudowy wyłoży ponownie koncepcje do wglądu członkom Spółdzielni. Zupełnie odrębną sprawą jest projektowanie do pozwolenia na budowę. Trzeba ostudzić emocje i na tym etapie popatrzeć na to szerzej.
- Maciej Rodak stwierdził, iż jest wykonana analiza zasłaniania i wszystko jest zgodnie z prawem i stopień zacienienia budynków mieszkalnych jest na najniższym możliwym poziomie.
- Lubtak Michał stwierdził, że dwa lata temu o inwestycji mieszkalnej i budynku z garażem wielopoziomowym i uchwała została przegłosowana 82 za, 65 przeciw. Dyskusja była bardzo gorąca i mieszkańcy zagłosowali tylko, dlatego, że Prezes powiedział, że jest to odległa przyszłość i wymagania procesu przygotowawczego, a później będzie się głosować czy parking chcemy. Mówca stwierdził, iż teraz nie ma żadnego głosowania, czy mieszkańcy chcą parking, bo decyzja jest już podjęta, że ma być. Zadał pytanie: jaka będzie cena 1 m<sup>2</sup> dla wynajmujących lokal w planowanej inwestycji?
- Prezes stwierdził, że jak można mówić na tym etapie jaka będzie cena najmu lokali? Dodał, iż nikt dzisiaj nie będzie decydował o tym, że inwestycja parking

J. Hol. J. Kuntz - Pan

wielopoziomowy ma być, tylko będzie głosowanie w sprawie służebności, a to jest, co innego. Na ten moment jest wybrany projektant, który ma przygotować dokumentację i cały czas jest inwestycja w fazie przygotowawczej. Centrum osiedla to są przychody dla wszystkich budynków. Dodał, iż na stronie internetowej jest zamieszczona koncepcja centralnej części osiedla i niech to będzie początek rzeczowej dyskusji.



- Lubtak Michał zadał pytanie: czy będzie jakiś panel dyskusji dla mieszkańców osiedla w sprawie centralnej części osiedla?
- Przewodniczący WZ stwierdził, iż w omawianym punkcie brak jest już rzeczowej dyskusji i w związku, z czym przechodzi się do procedowania kolejnego porządku obrad.

Jkoł.

Przewodniczący

Per

***Ad pkt 21) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości przy ulicy Lazurowa 4 służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego.***

- Przewodniczący WZ stwierdził, że pkt porządku obrad od 21 do 28 dotyczą służebności. Przedstawiciel Zarządu zreferuje wszystkie pkt jednocześnie a następnie będzie głosowanie nad poszczególnymi uchwałami.
- Prezes stwierdził, iż w ostatniej gazecie w artykule starano się wyjaśnić, co to jest służebność i czemu ma służyć.
- Benesz Edyta stwierdziła, że o służebnościach była już mowa w akcie notarialnym w 2002 roku, w którym Spółdzielnia nabyła służebności do studni oligoceńskiej, do hydroforni, przejścia przejazdu i jest to bardzo istotne, gdyż podnosi wartość nieruchomości oraz ułatwia codzienne funkcjonowanie. Na te służebności zgodę wyraziła Rada Nadzorcza. Zauważyła, że służebności w Spółdzielni można podzielić na dwa rodzaje: służebność gruntowa, (czyli służebności przejścia i przejazdu) oraz służebność przesyłu (dostawcy mediów w zakresie korzystania z urządzeń). Służebności są bardzo ważne, bo z przepisów wynika jasno, że suche piony muszą być nawodnione, a żeby było to możliwe to trzeba wykonać nowe przyłącza, które zapewnią odpowiednio wysokie ciśnienie, chodzi tutaj o budynki L6, 4, R6, S1 , L12 . Wszystkie trasy, które są wskazane w załącznikach uchwał są uzgodnione z MPWiK, to nie jest wymysł Spółdzielni. Jeżeli chodzi o Lazurową 4 to zaznaczona trasa na mapce wynika, z tego, że trzeba podłączyć się do sieci o odpowiedniej średnicy. Jeżeli chodzi o przyłącza wodociągowe to inwestycja ta została uznana decyzją za inwestycję celu publicznego.
- Wybudowanie i utrzymanie linii kablowych średniego napięcia oraz korzystanie z pomieszczenia stacji transformatorowej w budynku przy ul. Lazurowej 6. Ta służebność jest póki, co służebnością odpłatną, bo udało się ustalić z Innogy kwotę 25 tys. zł za korzystanie z pomieszczenia w budynku Lazurowa 6 i 8 tys. zł za pas gruntu dla linii kablowych. Jest to opłata jednorazowa. Jeżeli nie wyrazi się zgody służebności to będzie postępowanie sądowe i wtedy Spółdzielnia na pewno nie otrzyma za to żadnych pieniędzy.
- Jeżeli chodzi o garaż wielopoziomowy to służebnością będą obciążane działki od Rozłogi 2 w kierunku garażu i od Sterniczej 131, z wyłączeniem Sterniczej 129 również w kierunku garażu. Ten zakres służebności wynika przede wszystkim, że względu na istniejące stacje transformatorowe w tych budynkach.

*Stol. Grunt - Per*

- Jeżeli chodzi o służebności dla Szeligowskiej 6, 6a, 8,10 to budynki Lazurowa 2 i 2a będą również obciążone służebnościami. Konieczność podjęcia dzisiaj uchwały w kwestii służebności dot. Szeligowskiej wynika z faktu, że został oddany budynek do użytkowania i będą rozliczenia z dostawcami mediów i może wystąpić konieczność ustanowienia służebności.
- Wszystkie te czynności służą wyłącznie zwiększeniu użyteczności budynków. Dzisiaj niektóre nieruchomości muszą być obciążone na rzecz, innych, ale innym razem to inny budynek może potrzebować służebności, żeby było można w sposób prawidłowy korzystać z budynków.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż celem służebności przesyłu jest dostarczanie odbiorcom mediów, wody, energii bądź świadczenie innych usług. W tej kwestii bardzo ważne jest orzeczenie Sądu Apelacyjnego z dnia 9 lipca 2015 roku, w którym jednoznacznie stwierdzono, że ustanowienie służebności powoduje wzrost wartości nieruchomości, bowiem lepsze okablowanie, instalacje przesyłu mediów powoduje wzrost wartości nieruchomości. Zazaczył, że Spółdzielnia „Lazurowa” uzyskała stanowisko Związku Rewizyjnego RP w sprawie służebności. Mecenas przytoczył stanowisko Związku Rewizyjnego w brzmieniu: W ocenie Związku w przypadku spółdzielni mieszkaniowych prowadzących działalność inwestycyjną, tak jak to ma miejsce w przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” powinna to być kompetencja Rady Nadzorczej. W przeciwnym, bowiem wypadku przekazanie kompetencji Walnemu Zgromadzeniu do wyrażania zgody na ustanawianie służebności może utrudniać, a nawet uniemożliwiać prowadzenie działalności inwestycyjnej przez spółdzielnię mieszkaniową. Niezależnie od poprawności przygotowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” projektów uchwał na Walne Zgromadzenie w dniach 24 i 25 maja 2019 r. w sprawie ustanowienia służebności przesyłu oraz konieczności ich ustanawiania w związku z realizowanymi przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” działaniami inwestycyjnymi, w świetle przedstawionych powyżej argumentów. Związek rekomenduje Spółdzielni przywrócenie wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej do ustanawiania służebności.
- Członek Spółdzielni stwierdził, że Rada Nadzorcza nigdy nie miała kompetencji ustanawiania służebności.
- Prezes Związku Rewizyjnego stwierdził, że według ustawy Rada Nadzorcza ma prawo ustanawiania służebności, chyba, że przeniesie to na Walne Zgromadzenie. Decyzje

J.Łov.      J.Łov.      Pen

odnośnie służebności wymagają odpowiedzialności. Zaznaczył, że uważa, że to jest kompetencja Rady Nadzorczej z dwóch powodów: Rada Nadzorcza odpowiada za decyzje i działania Spółdzielni analogicznie jak Zarząd do całej kwoty szkody pełnym majątkiem, a w przypadku, kiedy decyduje WZ, to nie odpowiada za to nikt. W przypadku Rady Nadzorczej w ustawie jest odpowiedni zapis o odpowiedzialności karnej i cywilnej. Przeniesienie tej kompetencji na WZ zwalnia Radę Nadzorczą od odpowiedzialności. Po drugie paraliżuje to wszelkie decyzyjności, bo WZ jest tylko raz w roku.

- Czyżewski Jerzy „podziękował” twórcom Statutu za to, że teraz trzeba o tym mówić na WZ. Osoby, które mówiły o tym i rozprzestrzeniały nieprawdziwą informację, że kompetencja służebności musi być w kompetencjach WZ, w swoich spółdzielniach, gdzie pełnią funkcję Prezesa - mają kompetencję przypisaną Radzie Nadzorczej.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 11/2019**

#### **Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 25 maja 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.**

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

#### **§ 1.**

Wyraża się zgodę na obciążenie nieodpłatną służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego do budynku przy ulicy Lazurowej 4 nieruchomości Spółdzielni, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste Kw. Nr:

- 1) WA1M/00138315/1 w zakresie działki nr 45 z obrębem 6-12-05,
- 2) WA1M/00522294/6 w zakresie działki nr 46 z obrębem 6-12-05,
- 3) WA1M/00523364/5 w zakresie działki nr 56 z obrębem 6-12-05,

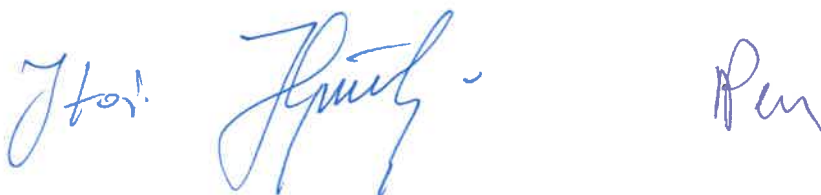
Teren ze służebnością przedstawiony został w załączniku do niniejszej uchwały.

#### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 146 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 20 osób



***Ad pkt 22) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości przy ulicy Lazurowa 6 służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego.***

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 12/2019**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 25 maja 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości  
służebnością przesyłu.**

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

§ 1.

Wyraża się zgodę na obciążenie nieodpłatną służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego do budynku przy ul. Lazurowej 6 nieruchomości Spółdzielni, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste Kw. Nr:

- 1) WA1M/00522294/6 w zakresie działki nr 46 z obrębem 6-12-05,
- 2) WA1M/00528773/0 w zakresie działki nr 50 z obrębem 6-12-05.

Teren ze służebnością przedstawia załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 150 osób  
przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 14 osób

***Ad pkt 23) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości przy ulicy Lazurowa 12 służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego.***

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

*J. Kosiński*      *J. Kosiński*      *Pen*

**UCHWAŁA NR 13/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 25 maja 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości**  
**służebnością przesyłu.**

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

§ 1.

Wyraża się zgodę na obciążenie nieodpłatną służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego do budynku przy ul. Lazurowej 12 nieruchomości Spółdzielni, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste Kw. Nr:

- 1) WA1M/00522294/6 w zakresie działek nr 44 i 36 z obrębu 6-12-05,
- 2) WA1M/00138315/1 w zakresie działek nr 39 i 45 z obrębu 6-12-05,
- 3) WA1M/00528628/9 w zakresie działki nr 37 z obrębu 6-12-05.

Teren ze służebnością przedstawia załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 128 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 14 osób

***Ad pkt 24) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości przy ulicy Rozłogi 9 służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego.***

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 14/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 25 maja 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości**  
**służebnością przesyłu.**

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



§ 1.

Wyraża się zgodę na obciążenie nieodpłatną służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego do budynku mieszkalnego przy ul. Rozłogi 9 nieruchomości Spółdzielni, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste Kw. Nr:

- 1) WA1M/00528273/5 w zakresie działki nr 38 z obrębu 6-12-05,
- 2) WA1M/00138315/1 w zakresie działek nr 39 i 43 z obrębu 6-12-05,
- 3) WA1M/00522294/6 w zakresie działki nr 40 z obrębu 6-12-05.

Teren ze służebnością przedstawia załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 143 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 13 osób

***Ad pkt 25) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości przy ulicy Siemiatycka 1 służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego.***

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 15/2019**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 25 maja 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości  
służebnością przesyłu.**

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

§ 1.

Wyraża się zgodę na obciążenie nieodpłatną służebnością przesyłu dla projektowanego przyłącza wodociągowego do budynku przy ulicy Siemiatycka 1 nieruchomości Spółdzielni, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste Kw. Nr:

- 1) WA1M/00528419/1 w zakresie działki nr 16 z obrębu 6-12-06,
- 2) WA1M/00138315/1 w zakresie działki nr 18 z obrębu 6-12-06.

Teren ze służebnością przedstawia załącznik do niniejszej uchwały.

*JŁos. Jmuly - Pen*



§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 135 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 13 osób

***Ad pkt 26) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu na rzecz Innogy Stoen Operator sp. z o.o.***

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 16/2019**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 25 maja 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości  
służebnościami przesyłu.**

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

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na obciążenie nieruchomości przesyłu na rzecz innogy Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie za wynagrodzeniem wynoszącym 8.000 zł (osiem tysięcy złotych) netto, nieruchomości Spółdzielni, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste Kw. Nr:
  - a) WA1M/00138315/1 w zakresie działki nr 45, z obrębu 6-12-05
  - b) WA1M/00522294/6 w zakresie działki nr 46, z obrębu 6-12-05
  - c) WA1M/00528773/0 w zakresie działki nr 50, z obrębu 6-12-05.Przebieg infrastruktury technicznej przedstawia załącznik do niniejszej uchwały.
2. Wyraża się zgodę na obciążenie nieruchomości przesyłu na rzecz innogy Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie za wynagrodzeniem wynoszącym 25.000 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych) netto w zakresie pomieszczenia przeznaczonego na stację transformatorową, mieszczącego się w budynku położonym na nieruchomości Spółdzielni przy ulicy Lazurowa 6 w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA1M/00528773/0.
3. Przeznacza się przychody określone w ust. 1 i 2 powyżej na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej.



§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 135 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 16 osób

***Ad pkt 27) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenie zgody na obciążenie nieruchomości przy ulicy Szeligowskiej służebnością przesyłu.***

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 17/2019**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 25 maja 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości  
służebnością przesyłu.**

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

§ 1.

Wyraża się zgodę na obciążenie służebnością przesyłu, ustanowioną odpłatnie lub nieodpłatnie, nieruchomości Spółdzielni, 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 w celu utrzymania prawidłowego korzystania z budynków położonych przy ul. Szeligowskiej 6A, 6, 8 i 10.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 133 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 15 osób

*J. E. O. S. -  
W. E. R.*

***Ad pkt 28) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu w ramach inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku garażowo- usługowego.***

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu w ramach inwestycji, polegającej na wybudowaniu pięciokondygnacyjnego budynku garażowo-usługowego z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 18/2019**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 25 maja 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości  
służebnościami przesyłu w ramach inwestycji, polegającej na wybudowaniu  
pięciokondygnacyjnego budynku garażowo-usługowego z jednokondygnacyjnym  
garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu.**

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

**§ 1.**

Wyraża się zgodę na obciążenie służebnościami przesyłu nieruchomości Spółdzielni w obrębie 6-12-10, dla których prowadzone są księgi wieczyste Kw. Nr:

- a) WA1M/00078864/5 w zakresie działek nr 55 i 52,
- b) WA1M/00522542/0 w zakresie działki nr 56,
- c) WA1M/00088629/9 w zakresie działek nr 46, 50 i 51,
- d) WA1M/00536433/4 w zakresie działki nr 45,
- e) WA1M/00520649/6 w zakresie działek nr 31 i 59,

według warunków ustalonych przez Zarząd Spółdzielni w ramach realizowanej przez Spółdzielnię inwestycji budowlanej, polegającej na budowie budynku garażowo-usługowego z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu na działce nr 31 z obrębu 6-12-10 położonej przy ul. Sterniczej 125a.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 135 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 21 osób



**Ad pkt 29) Podjęcie uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

- Przewodniczący WZ zadał pytanie: czy na sali są wnioskodawcy, którzy złożyli wniosek w sprawie podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej Ryszarda Janikowskiego. Nikt z wnioskodawców nie zgłosił się.
- Mecenias Maciej Ligier stwierdził, iż Statut Spółdzielni „Lazurowa” dopuszcza możliwość, aby Pan Janikowski był członkiem Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie może odwołać, albo pozostawić w Radzie Nadzorczej Pana Janikowskiego według kompetencji WZ. Nie ma ani w ustawie prawo spółdzielcze, ani ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych ani Statucie nakazu, który by przymuszał do odwołania Pana Janikowskiego, ani stwierdzał, że jego mandat wygaś.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” prowadzi działalność gospodarczą m.in. wynajmowanie lokali użytkowych. Czy Pan Janikowski prowadzi taką działalność, czy to nie jest działalność konkurencyjna dla Spółdzielni?
- Mecenias Ligier Maciej stwierdził, iż działalność prowadzona przez Pana Janikowskiego nie jest przedmiotem uchwały.
- Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż słuchając opinii prawnej wiadomo, że nie ma powodu żeby Pan Janikowski nie był członkiem Rady Nadzorczej. Dodał, że trzeba brać pod uwagę, że Pan Janikowski jest osobą zasłużoną dla Spółdzielni i poprosił, aby zebrani zagłosowali za pozostawieniem w RN.
- Prezes Związku Rewizyjnego stwierdził, że działalność konkurencyjna to jest taka działalność, która prowadzi Spółdzielnia, bądź, jeżeli osoba zasiada w Radzie Nadzorczej a świadczy usługi na rzecz Spółdzielni. Działalność konkurencyjna jest wtedy, kiedy ktoś np. jest deweloperem ma firmę budowlaną zna procedury przetargowe itd. Wszystkie działania spółdzielni wykorzystywałby w swojej działalności, a jeżeli ktoś prowadzi sklep to nie jest żadna działalność konkurencyjna.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż opinia prawna jest taka, że może być członkiem Rady Nadzorczej. Zazaczył, że nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni i można to sprawdzić. Stwierdził, iż uważa, że może się przydać w pracach Rady Nadzorczej.
- Przewodniczący WZ poinformował, że aby głosowana uchwała miała moc prawną, to „za” uchwałą musi zagłosować 2/3 głosujących.

*J. Zieliński*      *Ryszard Janikowski*      *Prez.*

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej.
- Odrzucono uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 19/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 25 maja 2019 r. w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej.**

Na podstawie § 41 pkt 3) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

W głosowaniu tajnym odwołuje się z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Pana Ryszarda Janikowskiego.

§ 2.

Zobowiązuje Zarząd do wyrejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym odwołanego członka Rady Nadzorczej.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 37 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 126 osób

***Ad pkt 30) Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.***

- Przewodniczący Komisji Wnioskowo-Skrutacyjnej poinformował, że do Komisji wpłynęły na piśmie trzy wnioski. Dwa wnioski są skierowane do organów Spółdzielni, zaś jeden wniosek jest Pani Matyni-Dąbrowskiej i trzeba go przegłosować na dzisiejszym zebraniu. Przewodniczący komisji odczytał następujące wnioski:

*1. Wniosek w sprawie podjęcia przez Zarząd działań w celu zastosowania w budynku Rozłogi 9 w zakresie praw i obowiązków właścicieli oraz Zarządu nieruchomością wspólną ustawy o własności lokali.*

Stoś     Janik     -     Pm

2. Wniosek w sprawie wprowadzenie do porządku obrad następnego Walnego Zgromadzenia punktu „zmiana Statutu SM „Lazurowa” w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej do uchwalania służebności gruntowej i przesyłu.

3. Wniosek, aby kolejne Walne Zgromadzenie odbędzie się w całości, co oznacza, że wszyscy członkowie Spółdzielni, mieszkający w budynkach, które znajdują się w zasobach Spółdzielni, będą uczestniczyć w WZ w tym samym dniu i w tym samym miejscu obrad.

- Janikowski Ryszard zgłosił następujący wniosek: aby kolejne WZ odbyło się w częściach. Dodał, że spowoduje to sprawniejsze i szybsze obradowanie.
- Mecenas Pałka stwierdził, iż zostały zgłoszone trzy wnioski i trzeba je przegłosować.
- Prezes stwierdził, że wnioski, które zostały zgłoszone do komisji muszą być przegłosowane, a odrębnie musi być przegłosowany wniosek zgłoszony przez Pana Janikowskiego.
- Przewodniczący WZ zadał pytanie: zostały zgłoszone dwa sprzeczne wnioski przez Panią Matynię-Dąbrowską i Pana Janikowskiego. Co w sytuacji, jeżeli dwa wnioski zostaną przyjęte?
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż wnioski złożone do WZ są głosowane w uchwale, a ostatni wniosek powinien być głosowany osobno. Jeżeli wniosek, który został złożony przez Panią Matynię-Dąbrowską zostanie przyjęty, to wniosek Pana Janikowskiego będzie bezprzedmiotowy.
- Przewodniczący WZ stwierdził, iż dwa złożone wnioski są skierowane do Zarządu, zaś wniosek Pani Matyni jest w sprawie formalnej i musi być przegłosowany w dniu dzisiejszym. W treści uchwały wpisano, że przyjmuje się 2 wnioski.
- Prezes Związku Rewizyjnego stwierdził, iż każdy wiedział, że jest komisja i do komisji zostały zgłoszone trzy wnioski, które powinny być dołączone do uchwały. Jeden wniosek dotyczy obradowania następnego zebrania w całości. W przypadku, kiedy wniosek Pani Matyni-Dąbrowskiej zostanie przyjęty, to wniosek w sprawie następnego zebrania w częściach będzie bezprzedmiotowy
- Członek Spółdzielni stwierdził, iż wniosek w sprawie powstania wspólnoty był głosowany na dzisiejszym posiedzeniu
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż wnioski zostały złożone do komisji i trzeba je przegłosować, taki jest obowiązek WZ.

Jto: Janikowski - Pen

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 20/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 25 maja 2019 r. w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni**  
**pod obrady Walnego Zgromadzenia**

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

§ 1.

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

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 98 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 37 osób

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek Pani Matyni-Dąbrowskiej o następującym brzmieniu: kolejne Walne Zgromadzenie odbędzie się w całości, co oznacza, że wszyscy członkowie Spółdzielni, mieszkający w budynkach, które znajdują się w zasobach Spółdzielni, będą uczestniczyć w WZ w tym samym dniu i w tym samym miejscu obrad. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

✚ za przyjęciem wniosku głosowało 83 członków Spółdzielni

✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 51 członków Spółdzielni

Przewodniczący WZ stwierdził, iż w związku z tym, że wniosek Pani Matyni-Dąbrowskiej został przyjęty, to wniosek Pana Janikowskiego jest bezprzedmiotowy i nie będzie poddany głosowaniu.

J. Toi     J. Janikowski     P. Ben

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

***Ad pkt 31 ) Zamknięcie obrad.***

- Przewodniczący WZ w dniu 25 maja o godzinie 02: 00 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

*W dniu 24 i 25 maja 2019 r. na posiedzeniu zrealizowano punkty od 1 do 31 przyjętego porządku obrad. Porządek obrad został zrealizowany we wszystkich punktach.*

Na tym protokół posiedzenia Walnego Zgromadzenia z 24/25 maja 2019 r. zakończono.

*Protokół sporządzono na podstawie zapisu dźwiękowego.*

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

*Cieślik Beata*

/sporządziła/

**Zaakceptowali :**

Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia  
(Jerzy Łoś)

*Jerzy Łoś*

Zastępca Przewodniczącego  
Walnego Zgromadzenia  
(Jerzy Czyżewski)

*Jerzy Czyżewski*

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia  
(Adam Perz)

*Adam Perz*



**Załączniki:**

- Załącznik nr 1 - Zawiadomienie o terminie i porządku Walnego Zgromadzenia w dniu 24 i 25 maja 2019 r.**
- Załącznik nr 2 - Lista obecności z posiedzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 24 i 25 maja 2019r.**
- Załącznik nr 3 – Pełnomocnictwa udzielone przez członków Spółdzielni**
- Załącznik nr 4 – zestawienie wyników głosowań nad poszczególnymi wnioskami i uchwałami.**

Stod.  -

