

## Protokół nr 6/2019 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia  
27 czerwca 2019 r.

### I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 27.06.2019 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20.53.

### II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło czternastu z siedemnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Frysztak, Tomasz Wojnarowski. Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi *załącznik do protokołu*.

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

- Gaca - Richter Zbigniew (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Dolota Dorota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Edyta Benesz (specjalista ds. organizacyjno - prawnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Szewczyk Grażyna (Zastępca Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Radca Prawny Maciej Ligier

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

#### **Przyjęto następujący porządek obrad:**

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołów nr 4/2019 i 5/2019 z posiedzeń Rady Nadzorczej.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany składu Komisji Technicznej.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości miesięcznej opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia opłaty za wykonanie modernizacji dostępu do zsyków i piwnic poprzez instalację systemu elektronicznego w budynku Lazurowa 6.
7. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczo – finansowego na 2019 rok przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8,10.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia stawek opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.
9. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu organizacji i funkcjonowania miejsc parkingowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Szeligowskiej 10.
10. Podjęcie uchwały w sprawie ostatecznego kosztu końcowego budowy i ostatecznych wkładów budowlanych lokalu mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego w inwestycji „Lazurowe Ogrody”.
11. Podjęcie uchwały w sprawie umowy menedżerskiej dla Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
12. Podjęcie uchwały w sprawie akceptacji Instrukcji Przetargowej na wybór Generalnego Wykonawcy przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.
13. Podjęcie uchwały w sprawie akceptacji Instrukcji Przetargowej na wybór Inżyniera Kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.
14. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
15. Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.

## 16. Zamknięcie posiedzenia.

### **Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.**

- Obrady posiedzenia rozpoczął Przewodniczący Rady Nadzorczej Ryszard Jasinowicz.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **12** członków (Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Fryszak, Tomasz Wojnarowski)
  - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
  - ✚ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

### **Ad pkt 3 ) Przyjęcie protokołów nr 4/2019 i 5/2019 z posiedzeń Rady Nadzorczej.**

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołów nr 4/2019 i 5/2019 z posiedzeń Rady Nadzorczej. Wniosek przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **12** członków (Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Fryszak, Tomasz Wojnarowski).
  - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
  - ✚ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

O godz. 19: 07 przyszedł Jan Runowski

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

- Przewodniczący RN stwierdził, że na poprzednim posiedzeniu nowi członkowie RN zgłosili chęć dołączenia do komisji technicznej.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała Nr 16/2019**

**z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
w sprawie wyboru członków Komisji Technicznej.**

Na podstawie § 8 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

#### **§ 1.**

Wybiera się nowych członków Komisji Technicznej w osobie:

1. Paweł Frysztak,
2. Tomasz Wojnarowski,
3. Tomasz Czajkowski.

#### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

13 osób (Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Frysztak, Tomasz

Przeciwko głosowało: Wojnarowski).  
0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

- Prezes stwierdził, iż jest także komisja przetargowa, którą powołuje Zarząd, ale to Rada Nadzorcza rekomenduje osoby do komisji. W komisji przetargowej jest 6 członków RN i uczestniczy także członek Zarządu. Będą teraz w wakacje ważne przetargi na Inżyniera Kontraktu i Generalnego Wykonawcy i jak zdarzy się, że nie przyjdą dwie osoby to nie będzie można procedować. Dobrze by było, żeby Rada Nadzorcza rekomendowała, chociaż dwie osoby do komisji przetargowej.
- Do komisji przetargowej akces zgłosili: Paweł Fryszak, Wojnarowski Tomasz, Czajkowski Tomasz.
- Ustalono, że w pkt 15 porządku obrad zostanie przeprowadzone głosowanie rekomendujące członków RN do Komisji Przetargowej.

**Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości miesięcznej opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

- Prezes poinformował, że WZ podjęło uchwałę w sprawie podniesienia stawki na fundusz oświatowy do 3 zł za lokal mieszkalny. Oprócz tego Rada Nadzorcza musi podjąć uchwałę, gdyż to ona ma w kompetencjach podejmowanie uchwał w sprawie opłat eksploatacyjnych.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż ostatnio był wernisaz prac i jest ogromne zainteresowanie zajęciami plastycznymi. Rozważa się także pomysł, aby stworzyć zajęcia plastyczne dla osób dorosłych. Zaznaczyła, że uważa, iż 3 zł zostanie dobrze wykorzystane.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w zmiany wysokości opłaty na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 17/2019**

**z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
w sprawie zmiany wysokości opłaty na działalność społeczną, kulturalną i oświatową  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

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

#### **§ 1.**

Ustala się, że nowa stawka w kwocie 3 zł (trzy złote) za lokal mieszkalny, płatna co miesiąc, przeznaczona na działalność społeczną, kulturalną i oświatową obowiązywać będzie od dnia 01.10. 2019 roku i pobierana będzie razem z opłatami eksploatacyjnymi.

#### **§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

#### **§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób (Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Frysztak, Tomasz Wojnarowski)
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

## **Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia opłaty za wykonanie modernizacji dostępu do zsyków i piwnic poprzez instalację systemu elektronicznego w budynku Lazurowa 6.**

- Prezes stwierdził, iż jest to sprawa porządkowa, gdyż o wykonaniu modernizacji systemu elektronicznego zdecydowały RB i w budynku Lazurowa 4 i 6 mieszkańcy podjęli decyzje o zmianie sposobu zamykania. W poprzednim roku wykonano to w budynku Lazurowa 4 a w tym roku dla budynku Lazurowa 6. O opłatach eksploatacyjnych może decydować tylko RN. Mieszkańcy wyrazili na to zgodę, chodzi tylko aby podjąć uchwałę porządkującą.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż żeby to była opłata jednorazowa, to nie byłoby potrzeby podejmowania uchwały, ale jest to opłata, która będzie płacona przez 12 miesięcy i wymaga naliczenia dodatkowego składnika do czynszu.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie ustalenia opłaty za wykonanie modernizacji systemu elektronicznego dostępu do zsyków i piwnic oraz wejść do klatek schodowych (domofonów).

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **UCHWAŁA NR 18/2019**

**z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie ustalenia opłaty za wykonanie modernizacji systemu elektronicznego dostępu do zsyków i piwnic oraz wejść do klatek schodowych (domofonów).**

Na podstawie § 49 pkt 15) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz wniosku Rady budynku przy ul. Lazurowa 6, Rada Nadzorcza niniejszym uchwała, co następuje.

#### **§ 1.**

Ustala się opłatę w kwocie 11,27 zł (jedenaście złotych dwadzieścia siedem groszy) za lokal, płatną co miesiąc, obowiązującą przez 12 (dwanaście) miesięcy, przeznaczoną na pokrycie kosztu wykonania modernizacji systemu elektronicznego dostępu do zsyków i piwnic oraz wejść do klatek schodowych (domofonów). W przypadku, gdy suma opłat naliczonych przez okres 12 (dwunastu) miesięcy nie wystarczy na pokrycie kosztu wykonania opisanych prac okres pobierania tej opłaty może zostać odpowiednio przedłużony.

#### **§ 2.**

Opłata wskazana w § 1 powyżej dotyczy tylko osób posiadających prawa do lokali w budynku przy ul. Lazurkowej 6 w Warszawie.

### § 3.

Opłata wskazana w § 1 wchodzi w życie po upływie 3 (trzech) miesięcy ze skutkiem na koniec miesiąca po zawiadomieniu członków Spółdzielni oraz właścicieli nie będących członkami.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób (Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Frysztak, Tomasz Wojnarowski)
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

- Rojek Konrad zadał pytanie: czy stary system otwierania klatek będzie działał, jak zostanie wprowadzony system elektroniczny?
- Prezes stwierdził, iż nie ma potrzeby, aby działał stary system.

### **Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczo – finansowego na 2019 rok przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8,10.**

- Prezes stwierdził, iż kończą się odbiory lokali w inwestycji i trzeba ustalić wymiar opłat dla mieszkańców. Do tej pory mieszkańcy płacili opłaty w tzw. okresie przejściowym.
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż dla nieruchomości Lazurkowe Ogrody został sporządzony plan, który obejmuje okres lipiec – grudzień w podziale na koszty nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy, koszty utrzymania lokalu. Pozycja /koszty nieruchomości wspólnej, eksploatacja bieżąca /obejmuje sprzątnięcie budynku,



konserwację nieruchomości, konserwację systemów ppoż., zarządzanie nieruchomością, ubezpieczenie nieruchomości, pozostałe koszty. Pozycja /konserwacja dźwigów/ zawiera wszystkie koszty związane z obsługą dźwigów. Inne pozycje w planie to monitoring i ochrona nieruchomości, domofon, dostawa mediów w nieruchomości wspólnej, opłata za korzystanie z mienia Spółdzielni. Pozycja fundusz remontowy na początku jest to 0,50 zł za m<sup>2</sup> i daje to poczucie bezpieczeństwa w sytuacji konieczności wykonania drobnych prac remontowych. Pozycja /koszty utrzymania lokali/ to są media, które są zużywane w lokalu oraz wywóz nieczystości. Łącznie koszty utrzymania nieruchomości wynoszą 1 234 160,09 zł i na tej podstawie ustalono opłaty na poszczególnych pozycjach oraz opłaty za miejsca postojowe i komórki lokatorskie. Ogółem stawka za m<sup>2</sup> lokalu usługowego i mieszkalnego wynosi 10, 82 zł za miejsce postojowe w garażu 112, 16 zł, za miejsce postojowe zewnętrzne 40,00 zł, komórka lokatorska 5,08 zł za m<sup>2</sup>.

- Prezes stwierdził, iż przestrzegalby przed zmniejszeniem stawki na fundusz remontowy, gdyż widać, że wprowadzanie się mieszkańców powoduje pewne uszkodzenia i nie zawsze można ustalić, kto tego dokonał. Jeżeli chodzi o ochronę, to zawsze można się zastanawiać, czy ona ma być, czy nie, ale zaproponował, żeby przynajmniej na początku była.
- Fryszak Paweł zadał pytanie: czy ochrona to jest tak, że jest jeden pracownik na jeden budynek?
- Prezes stwierdził, że monitoring obejmuje wejścia do klatek, dźwigi, otoczenie zewnętrzne i wszystko jest obsługiwane w pomieszczeniu ochrony. Ochrona jest na wszystkie budynki i ochrona jest 24 godziny na dobę.
- Binek Tomasz stwierdził, iż np. nie zauważył, żeby pracownicy ochrony np. jakoś chodzili i sprawdzali, bo jak np. dzieciaki się bawiły i się zatrzasnęły i nikt tego nie zauważył to może warto zwrócić bardziej uwagę ochroniarzom.
- Prezes stwierdził, iż jeżeli miałby być to system monitorująco - patrolowy to firma zwiększy wymiar opłaty. Jeden pracownik nie może zajmować się monitoringiem w pomieszczeniu oraz chodzeniem po osiedlu. W momencie, kiedy ochroniarz zauważy

zagrożenie może wezwać policję, straż, bądź firmę ochroniarską, z którą Spółdzielnia ma podpisaną umowę.

- Janikowski Ryszard stwierdził, iż według jego wiedzy jest to jedna z najtańszych stawek za monitoring.
- Frysztak Paweł zadał pytanie: czy urządzenia do monitoringu są Spółdzielni i jakaś awaria, to są koszty Spółdzielni?
- Prezes stwierdził, iż urządzenia są Spółdzielni i to ona musi zajmować się konserwacją.
- Binek Tomasz stwierdził, iż bardziej chodziło mu, żeby ustalić, jaki jest charakter ochrony i dowiedział się, że jest to bardziej monitoring.
- Prezes stwierdził, iż monitoring jest nagrywany i jest to przechowywane przez 2 tygodnie i można materiał wykorzystać do podejmowania pewnych działań. Klatki schodowe są monitorowane tylko na wejściu.
- Konrad Rojek zadał pytanie: pozycja wywóz śmieci to jest okresowe?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż tak, aktualnie jest wywóz różnych odpadów budowlanych, bo mieszkańcy robią wykończenia. Później będą złożone deklaracje śmieciowe i będzie określona stawka.
- Konrad Rojek zadał pytanie: co jest w pozycji: korzystanie z mienia Spółdzielni?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że mieszkańcy korzystają z terenu całej Spółdzielni. Każdy członek płaci za to, bo wnosi opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości za części wspólne (chodniki, place zabaw itd.) Wspólnota przy Sterniczej 96,98, 100 także płaci za korzystanie z mienia Spółdzielni. Koszty utrzymania lokali będą w następnym roku rozliczane zaliczkowo.
- Kapusta Michał zadał pytanie: o jakie miejsca postojowe zewnętrzne chodzi?
- Prezes stwierdził, iż chodzi wyłącznie tylko o miejsca postojowe zakupione przez mieszkańców, które są przypisane do konkretnego mieszkania i znajdują się w środku przed budynkami. Zaś miejsca postojowe za budynkiem są na terenie ZDM i aktualnie

Spółdzielnia jest w trakcie ustalania, aby mogła wydzierżawić ten teren i wynajmować miejsca dla członków.

- Kapusta Michał zadał pytanie: czyli to jest koszt do trzech miesięcy, czyli kiedy powstanie wspólnota?
- Prezes stwierdził, iż jest to koszt do momentu powstania wspólnoty, a Spółdzielnia szacuje, że wspólnota powstanie nie wcześniej niż po 5 letnim okresie gwarancji. Przedstawiony plan jest na rok 2019, a w następnym roku będzie uchwalany plan na 2020.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia Planu gospodarczo-finansowego na rok 2019 dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10 w Warszawie.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 19/2019**

**z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia Planu gospodarczo-finansowego na rok 2019 dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10 w Warszawie.**

Na podstawie § 49 pkt 2) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza niniejszym uchwała, co następuje.

#### § 1.

Uchwala się Plan gospodarczo-finansowy na rok 2019 dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10 w Warszawie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

#### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób (Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Fryszak, Tomasz Wojnarowski)
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

**Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia stawek opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.**

- Dolota Dorota stwierdziła, iż stawki eksploatacyjne wynikają z planu, który został przyjęty poprzednią uchwałą.
- Runowski Jan stwierdził, iż zauważył, że czynsz w sposób radykalny jest wyższy, niż w Lazurkowym Zakątku.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż wynika, to z tego, że jest teraz spora opłata za wywóz nieczystości oraz monitoring i ochronę. Zmianie ulegnie opłata za wodę, bo będzie rozliczana według licznika, w zależności, kto ile będzie zużywał, to opłata albo zmaleje, albo wzrośnie.
- Przewodniczący RN odczytał treść uchwały w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych utrzymania lokali, miejsc postojowych i nieruchomości wspólnej w budynkach przy ulicy Szeligowskiej 6, 6A, 8, i 10 w Warszawie

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 20/2019**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 27 czerwca 2019 roku**

**w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych utrzymania lokali,  
miejsce postojowych i nieruchomości wspólnej w budynkach przy ulicy  
Szeligowskiej 6, 6A, 8, i 10 w Warszawie.**

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

**§ 1**

Przyjmuje się wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej w wysokości brutto jak niżej:

**I Lokal mieszkalny i usługowy**

1. Eksploatacja bieżąca	-	6,33 zł/m <sup>2</sup> ,
2. Konserwacja dźwigów	-	0,34 zł/m <sup>2</sup> ,
3. Monitoring i ochrona	-	54,16 zł/lokal,
4. Domofon	-	3,00 zł/lokal,
5. Media nieruchomości wspólnej	-	0,40 zł/m <sup>2</sup> ,
6. Opłata za korzystanie z mienia Spółdzielni	-	0,27 zł/m <sup>2</sup> ,
7. Fundusz Remontowy	-	0,50 zł/m <sup>2</sup> ,
8. Energia cieplna na potrzeby co i cw	-	1,11 zł/m <sup>2</sup> ,
9. Opłata stała co i cw	-	0,78 zł/m <sup>2</sup> ,
10. Zimna woda i ścieki	-	1,09 zł/m <sup>2</sup> ,
11. Wywóz nieczystości	-	50,44 zł/lokal,

**II Miejsce postojowe zewnętrzne** - **40,00 zł/mp,**

**III Komórka lokatorska i schowek** - **5,08 zł/m<sup>2</sup>,**

**IV Miejsce postojowe w garażu** - **112,16 zł/mp.**

**§ 2.**

Podstawą do uchwalenia stawek opłat wymienionych w § 1 jest plan gospodarczo – finansowy na 2019 r dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6A,8 i 10, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. Opłaty z § 1 wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy ze skutkiem na koniec miesiąca, od dnia zawiadomienia o nich osoby uprawnionej do lokalu lub miejsca postojowego.

**Za podjęciem Uchwały głosowało:** 13 osób (Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Fryszak, Tomasz Wojnarowski)

**Przeciwko głosowało:** 0 osób

**Wstrzymało się od głosowania:** 0 osób

**Ad pkt 9) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu organizacji i funkcjonowania miejsc parkingowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Szeligowskiej 10.**

- Prezes poinformował, że w Spółdzielni funkcjonują 4 parkingi i każdy parking jest uregulowany regulaminem. Parking Lazurowa 6 i Sternicza 125, parkingi Rozłogi 2 i S1, miejsca postojowe budowane przed budynkami np. przed budynkiem Rozłogi 2 i są w użytkowaniu mieszkańców po wpłaceniu kaucji. Dochodzi kolejny parking, który będzie zlokalizowany na terenie nowej inwestycji i będzie przeznaczony dla osób, które parkowały na parkingu społecznym na terenie inwestycyjnym i zostały tymczasowo przeniesione na teren dzierżawiony przez Spółdzielnię przy ul. Okrętowej. Po zakończeniu inwestycji „Lazurowe Ogrody” wymówiono umowy parkującym przy ul. Okrętowej i zaproponowano miejsca postojowe przy ul. Szeligowskiej, po wpłaceniu kaucji 3 700 zł będą płacili czynsz miesięczny w wysokości 30 zł, bądź zwykła umowa najmu i opłata będzie 50 zł. Teren jest zabezpieczony pachołkami i jest monitorowany. Jest 35 miejsc postojowych, czyli identyczna ilość miejsc, która została zabrana w wyniku likwidacji parkingu społecznego. Regulamin jest stworzony na podstawie już funkcjonujących regulaminów parkingu w Spółdzielni.
- Wojnarowski Tomasz zadał pytanie: skąd ta kwota 3 700 zł?
- Prezes stwierdził, iż kwota ta wynika z kalkulacji jaką przedstawił wykonawca miejsc postojowych.

- Wojnarowski Tomasz zadał pytanie: czy jak ktoś będzie chciał za 15 lat zwrot kaucji to czy nie będzie mógł zażądać odsetek ustawowych?
- Prezes stwierdził, iż jest zwracana tylko wartość nominalna. Osoba, która zwalnia miejsce postojowe odbiera kaucję i osoba, która przychodzi po niej kaucję wpłaca. Jest to rozwiązanie, które się sprawdza już na osiedlu. Było jakieś oburzenie ludzi, ale jak ludzie sobie przemyśleli, to widać, że jest zainteresowanie miejscami. Jeżeli osoby z parkingu przy ul. Okrętowej nie będą chcieli wynajmować, to jest sporo innych chętnych członków.
- Kapusta Michał stwierdził, iż w regulaminie jest zapis, że jest to działalność gospodarcza i jest to w interesie członków. Dodał, iż osoby, które są przenoszone z parkingu przy ul. Okrętowej mają raczej poczucie, że nie jest to robione w ich interesie. Na parkingu społecznym jest o wiele taniej i właśnie w interesie członków to jest to, żeby jak najtaniej płacić.
- Prezes stwierdził, iż jest to element działalności gospodarczej, gdyż pobierana jest opłata i podlega ona opodatkowaniu. Nikt nie zarabia na członkach, bo oni pokrywają tylko ponoszone koszty. Od samego początku kiedy przeniesiono ich na parking przy ul. Okrętowej działano w ich interesie, gdyż koszt dzierżawy gruntu był pokrywany z inwestycji. Teraz przygotowano im miejsca i nie muszą się martwić o konserwację miejsc.
- Kapusta Michał stwierdził, iż bardzo trudno jest uzyskać miejsce postojowe na parkingu społecznym i może też warto się temu przyjrzeć.
- Prezes stwierdził, iż jest regulamin parkingów społecznych przyjęty przez RN. Osoby korzystające z miejsc postojowych mają podpisane umowy z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” i płacą wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości i niewielką opłatę eksploatacyjną i reszta rozliczeń Spółdzielni nie interesuje. Jak Zarządca terenu, czyli Zarząd Spółdzielni zgłosił do Urzędu Skarbowego fakt, że taka działalność na terenie Spółdzielni była prowadzona i z tego co wie kontrola została przeprowadzona, ale Urząd odmówił Zarządowi Spółdzielni zapoznania się z wynikami kontroli.

- Szulc Urszula stwierdziła, iż jest użytkownikiem parkingu Lazurowa 4 i dość długo czekała na miejsce postojowe. Dwóch Panów jest odpowiedzialnych za organizację parkingu i z tego co wie to użytkownicy są bardzo zadowoleni i z tego co wie nikt na tym nie zarabia. Może kiedyś nie do końca były uregulowane kwestie parkingów społecznych, ale jest już regulamin. Zaznaczyła, że potrzeba trochę cierpliwości, bo ona także czekała na miejsce postojowe kilka lat.
- Kapusta Michał stwierdził, iż może trzeba pomyśleć o tym, żeby zapewnić miejsce postojowe na parkingu społecznym dla każdego lokalu w Spółdzielni.
- Prezes stwierdził, iż 4 lata trwały rozmowy z parkingami społecznymi, żeby to jakoś unormować i określić zasady funkcjonowania Spółdzielni. Na ten moment funkcjonuje to. Spółdzielnia nie ma zastrzeżeń, co do funkcjonowania zarządów parkingów społecznych, którzy składają informację o zmianie użytkowników oraz roczne sprawozdania, ale Zarząd Spółdzielni nie ma zamiaru wnikać w rozliczenia za miejsca postojowe. Spółdzielnia dba tylko o podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie i eksploatację a resztę rozliczeń jest między członkami Spółdzielni a Zarządem parkingów.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania miejsc parkingowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Szeligowskiej 10 w Warszawie.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 21/2019**

**z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania miejsc parkingowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Szeligowskiej 10 w Warszawie.**

Na podstawie § 49 pkt 22) lit. e) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza niniejszym uchwała, co następuje:



§ 1.

Przyjmuje się Regulamin organizacji i funkcjonowania miejsc parkingowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Szeligowskiej 10 w Warszawie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób (Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Fryszak, Tomasz Wojnarowski.)
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż kaucja nie ulega waloryzacji.

**Ad pkt 10) Podjęcie uchwały w sprawie ostatecznego kosztu końcowego budowy i ostatecznych wkładów budowlanych lokalu mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego w inwestycji „Lazurowe Ogrody”.**

- Prezes stwierdził, iż temat był omawiany na obydwu komisjach. Ważną kwestią jest to, że w trzyletnim cyklu inwestycyjnym, przy kilkukrotnych wzrostach cen materiałów budowlanych, usług, Spółdzielnia, jako inwestor nie podniosła kosztów wybudowania m2 lokali. Były pewne przesunięcia w niektórych pozycjach, ale nie da się tego uniknąć przy tak dużej inwestycji. Inwestycja była trudna, gdyż nie dotyczyła

tylko terenu Spółdzielni, ale było trzeba ponieść nakłady na uzbrojenie terenu, na przyłącza oraz na teren, który był w użytkowaniu zarządu dróg miejskich. Było trzeba ponieść także nakłady związane z zajęciem terenu Spółdzielni Strop.

- Przewodniczący RN odczytał treść uchwały w sprawie zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w inwestycji oznaczonej, jako „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10 w Warszawie.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 22/2019**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 27 czerwca 2019 roku**  
**w sprawie zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i**  
**ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w inwestycji oznaczonej jako „Lazurowe**  
**Ogrody” przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10 w Warszawie.**

Na podstawie § 49 ppkt 18) oraz § 74 ust. 2 Statutu Spółdzielni w związku z rozdziałem VI punkt 4 Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, niniejszym uchwała się, co następuje.

**§ 1.**

W celu zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji oraz wysokości wkładów budowlanych wyróżnia się:

- 1) Członków Spółdzielni – osoby które w dniu zawarcia umowy rezerwacyjnej lokalu w inwestycji „Lazurowe Ogrody”, wpisane były do rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”;
- 2) Nowych Członków Spółdzielni – osoby, które w chwili podpisywania umowy o budowę lokalu uzyskają członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

**§ 2.**

Zatwierdza się ostateczny koszt realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody” na kwotę netto w wysokości 81 156 446,64 zł (słownie: osiemdziesiąt jeden milionów sto pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta czterdzieści sześć złotych 64/100), zgodnie z *Rozliczeniem kosztów realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody” dla członków Spółdzielni*, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

- 1) dla Budynku Szeligowska 6A (dawniej: B1) koszt realizacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla osób będących Członkami Spółdzielni wynosi **5.345,00 zł brutto** (pięć tysięcy trzysta czterdzieści pięć złotych), zaś dla Nowego Członka Spółdzielni zwiększony jest o 620,00 zł tytułem rozliczenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na Nieruchomości, w wielkości proporcjonalnej do wielkości udziału w tym prawie, jaki będzie prawem związanym z prawem własności nabywanego lokalu i wynosi **5 965,00 zł brutto** (pięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt pięć złotych).
- 2) dla Budynków Szeligowska 6 i Szeligowska 8 (dawniej: B2, B3) koszt realizacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla Nowego Członka Spółdzielni wynosi 6 470,00 zł brutto (sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych) przy czym wskazana kwota podlega zmianie, gdy:
  - a) lokal mieszkalny nabywa Członek Spółdzielni, w ten sposób, że koszt realizacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla Członka Spółdzielni zmniejszony jest o 620,00 zł (sześćset dwadzieścia złotych) tytułem rozliczenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na Nieruchomości w wielkości proporcjonalnej do wielkości udziału w tym prawie, jaki będzie prawem związanym z prawem własności nabywanego lokalu i wynosi **5.850,00 zł brutto** (pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych).
  - b) zastosowanie znalazł współczynnik korygujący koszt budowy, uwzględniający metraż, piętro lub atrakcyjność lokalu pod względem: możliwości aranżacyjnych lub usytuowania w budynku.
- 3) dla Budynku Szeligowska 10 (dawniej: B4) koszt realizacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla osób będących Członkami Spółdzielni wyniósł 5.665,00 zł brutto (pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt pięć złotych), zaś dla Nowego Członka Spółdzielni zwiększony jest o 620,00 zł tytułem rozliczenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na Nieruchomości, w wielkości proporcjonalnej do wielkości udziału w tym prawie, jaki będzie prawem związanym z prawem własności nabywanego lokalu i wynosi 6.285,00 zł (sześć tysięcy dwieście osiemdziesiąt pięć złotych);
- 4) dla Budynków Szeligowska 6 i Szeligowska 8 (dawniej: B2, B3) koszt realizacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego (nie stanowiącego garażu) wyniósł 8.856,00 zł brutto (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych);
- 5) dla Budynku Szeligowska 10 (dawniej: B4) koszt realizacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego (nie stanowiącego garażu) wyniósł 7.872,00 zł brutto (siedem tysięcy osiemset siedemdziesiąt dwa złote),

- 6) dla Budynków Szeligowska 6, 6A, 8, 10 (dawniej: B1, B2, B3 i B4) koszt realizacji udziału w prawie własności lokalu użytkowego (garażu podziemnego), któremu opowiadać będzie prawo do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego wyniósł 22.000,00 zł brutto (dwadzieścia dwa tysiące złotych) dla Członków Spółdzielni i 25.000,00zł brutto (dwadzieścia pięć tysięcy złotych) dla Nowych Członków Spółdzielni.
- 7) dla Budynków Szeligowska 6, 6A, 8, 10 (dawniej: B1, B2, B3 i B4) koszt realizacji udziału w prawie własności lokalu użytkowego (garażu podziemnego), któremu opowiadać będzie prawo do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego ze schowkiem lokatorskim wyniósł 27.000,00 zł brutto (dwadzieścia siedem tysięcy złotych) dla Członków Spółdzielni i 28.000,00zł brutto (dwadzieścia osiem tysięcy złotych) dla Nowych Członków Spółdzielni.
- 8) dla zrealizowania komórki lokatorskiej, wynagrodzenie za ustanowienie prawa do wyłącznego korzystania wynosi 3.500,00 zł brutto (trzy tysiące pięćset złotych) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej.
- 9) Wynagrodzenie za ustanowienie prawa do wyłącznego korzystania z części nieruchomości gruntowej stanowiącej ogródek bezpośrednio przyległy do lokali znajdujących się na pierwszej kondygnacji (parter) w Budynku Szeligowska 6A, wynosi 300,00 zł (trzysta złotych) za 1 m<sup>2</sup> ogródka.

### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Za podjęciem Uchwały głosowało:** 13 osób (Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Fryszak, Tomasz Wojnarowski).

**Przeciwko głosowało:** 0 osób

**Wstrzymało się od głosowania:** 0 osób

**Ad pkt 11) Podjęcie uchwały w sprawie umowy menedżerskiej dla Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

- Prezes stwierdził, iż nie ma w zakresie obowiązków, że ma się zajmować inwestycją. Dodał, że chce odpowiadać za inwestycję i z wiązać się z przedstawicielami Spółdzielni kontraktem. Zabezpieczeniem jest ubezpieczenie odpowiedzialności zawodowej i ubezpieczenie kontraktu. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej jest do 200 tys. euro, zaś ubezpieczenie kontraktu do jego wysokości. W pierwszej i drugiej inwestycji była podpisana umowa menedżerska. Dodał, iż z czystym sumieniem może powiedzieć, że dwie inwestycje zostały zrealizowane i nie został przekroczony nawet jeden składnik, który był ustalony na początku, czyli członkowie Spółdzielni uzyskali mieszkania w cenie, jaką ustalono przed rozpoczęciem budowy. Jeżeli inwestycje realizowałby menadżer z zewnątrz, to byłoby to 10% wartości kontraktu, a on proponuje 2, 5 % robót budowlano – instalacyjnych. Zaznaczył, że chce, żeby sprawa była postawiona uczciwie i chce wziąć za to wynagrodzenie i być odpowiedzialny za inwestycje. Zaznaczył, że nie dotyka to w żaden sposób członków Spółdzielni, gdyż jest to wydatkowane ze środków inwestycyjnych.
- Kapusta Michał zadał pytanie: czy to jest taka sama umowa jak była przy wcześniejszych inwestycjach?
- Prezes stwierdził, iż treść umowy jest taka sama jak przy poprzednich inwestycjach.
- Kapusta Michał zadał pytanie: to nie jest związane z nagrodami, które są przyznawane Zarządowi?
- Prezes stwierdził, iż to nie ma nic wspólnego z nagrodami.
- Konrad Rojek stwierdził, iż największą gwarancją są dwie powstałe inwestycje.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż tamte inwestycyjne były o wiele kosztowniejsze.
- Prezes stwierdził, że najtrudniejszą pod względem technicznym będzie inwestycja, która będzie teraz realizowana, gdyż jest to inwestycja na małej działce budowlanej i wymaga wielkiej organizacji pracy i będą dwa poziomy garażu i będzie duży wykop, inna izolacja i to wcale nie będzie łatwa inwestycja.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż w Spółdzielni istnieje grupa osób, która może wywrócić wszystko do góry nogami. Bardzo ważną rzeczą jest, aby zabezpieczeniem

inwestycji, było takie umocowanie Pana Prezesa, że gdyby nawet członkowie wymienili członków Zarządu, to menadżer musi dokończyć inwestycję, bo taką podpisał umowę. Chodziło o to, żeby zabezpieczyć inwestycję, aby w nieprzewidzianych sytuacjach została ukończona przez osobę, która ją rozpoczęła. Jeżeli chodzi o wynagrodzenie za prowadzenie inwestycji to jest rzecz oczywista, że się należy.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż według niego pieniądze za prowadzoną inwestycję nie są w ogóle wielkie, biorąc pod uwagę ile trzeba pracy wykonać, poradzić sobie z trudnościami. Na WZ jedna Pani z budynku R9 jak usłyszała kwotę menadżera za zrealizowanie inwestycji, to powiedziała, że za taka kwotę nie chciałaby tego robić.
- Przewodniczy WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy menedżerskiej z Prezesem Zarządu Zbigniewem Gaca Richter dotyczące realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań.”
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 23/2019**

**z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy menedżerskiej z Prezesem Zarządu Zbigniewem Gaca Richter dotyczące realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań”.**

Na podstawie § 49 pkt 13) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

#### **§ 1.**

Wyraża się zgodę na zawarcia z Prezesem Zarządu Zbigniewem Gaca Richter umowy menedżerskiej, której przedmiotem jest prowadzenie bieżącej działalności Spółdzielni w zakresie inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań”, której wzór stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

#### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	14 osób (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Fryszak, Tomasz Wojnarowski).
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

**Ad pkt 13) Podjęcie uchwały w sprawie akceptacji Instrukcji Przetargowej na wybór Generalnego Wykonawcy przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.**

- Przewodniczący RN stwierdził, że instrukcja była omawiana na obydwu komisjach.
- Prezes stwierdził, iż Zarząd chciałby wprowadzić autopoprawkę w specyfikacji warunków zamówienia na Generalnego Wykonawcę polegającą na tym, że w IV rozdziale pkt 2 b wykreślić zapis „że zrealizował roboty budowlane o wartości 30 000 000 mln zł , a wpisać kwotę 300 000 000 mln zł. Dodał, iż jak wpisze się 30 mln zł to będą się zgłaszać małe firmy nie mające doświadczenia w tego typu inwestycjach. Musi być wybrana firma, która będzie w stanie udźwignąć inwestycję, nawet jakby były jakieś zatory. Prezes stwierdził, iż były uwagi Pana Wojnarowskiego odnośnie ubezpieczeń i uwagi te zostały naniesione do instrukcji.

- Mecenasa stwierdził, iż została dodana uwaga zgłoszona przez Pana Wojnarowskiego, że polisa ubezpieczenia jest na sumę pełnej wysokości kontraktu. Stwierdził, iż nie ma potrzeby obniżania tego, bo będzie można w tej kwestii negocjować z firmami. Jest to punkt przy, którym można ustąpić, ale po co to robić od razu.
- Wojnarowski Tomasz stwierdził, że na stronie 14 w projekcie umowy na roboty trzeba wykreślić zdanie: „generalny wykonawca powinien posiadać polisę CAR w 100% z udziałem własnym”. Mecenasa Maciej Ligier stwierdził, iż zgadza się, że wspomniane zdanie trzeba wykreślić.
- Stelmaszyński Marcin zadał pytanie: czy wiadomo jakie przychody ma Łucz- Bud, czy przypadkiem go nie skreślimy wpisując kwotę o której mówił Pan Prezes?
- Prezes stwierdził, iż nie trzeba się o to martwić, bo wystarczy przejechać się po mieście i zobaczyć co firma Łucz- Bud wybudowała. Mała firma mogłyby taki przetarg wygrać poprzez wskazanie dobrej ceny, ale raczej by nie udźwignęła takiej inwestycji.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż za bardzo nie rozumie wypowiedzi Pana Stelmaszyńskiego w kwestii firmy Łucz- Bud. Czemu miałyby być to firma Łucz- Bud, przecież może to być każda inna firma.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia Instrukcji przetargowej dotyczącej wyboru generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 24/2019**

**z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia Instrukcji przetargowej dotyczącej wyboru generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.**



Na podstawie tyt. III pkt 3. Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, Rada Nadzorcza niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1.

Akceptuje się Instrukcję przetargową dotyczącą wyboru generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	14 osób (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Fryszak, Tomasz Wojnarowski)
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

**Ad pkt 13) Podjęcie uchwały w sprawie akceptacji Instrukcji Przetargowej na wybór Inżyniera Kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.**

- Prezes stwierdził, iż najpierw będzie wybierany Inżynier Kontraktu, a później Generalny Wykonawca. Mecenas stwierdził, iż Inżynier Kontraktu w swoim kontrakcie ma wpisane, że będzie uczestniczył w wyborze generalnego wykonawcy.
- Przewodniczy RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia Instrukcji przetargowej dotyczącej wyboru inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji

polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### UCHWAŁA NR 25/2019

**z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia Instrukcji przetargowej dotyczącej wyboru inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.**

Na podstawie tyt. III pkt 3. Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, Rada Nadzorcza niniejszym uchwała, co następuje.

#### § 1.

Akceptuje się Instrukcję przetargową dotyczącą wyboru inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

#### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	14 osób (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Fryszak, Tomasz Wojnarowski)
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

#### **Ad pkt 14) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.**

- V-ce Przewodniczy stwierdzili w korespondencji RN jest oferta Związku Rewizyjnego na kurs na temat prawa ekonomicznego, funkcjonowania Spółdzielni mieszkaniowych, który odbędzie się we wrześniu w Zakopanym. Kurs będzie trwał 3 dni i kosztuje 1650 zł.
- Prezes stwierdził, że w ciągu 10 lat nikt z RN nie uczestniczył w żadnych kursach, szkoleniach organizowanych przez Związek Rewizyjny. Dodał, iż uważa, że chociaż raz ktoś z RN powinien uczestniczyć w takim kursie, bo po pierwsze jest to możliwość spotkania się z członkami RN innych spółdzielni i wymiany poglądów, a po drugie tak dużo się dzieje w prawie spółdzielczym i warto skorzystać z wiedzy, którą można otrzymać na kursie. Jak raz wyda się pieniądze na kurs to nic się nie stanie.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż do 6 września trzeba zgłosić kogoś z RN, to jest jeszcze trochę czasu, to się kogoś wybierze na kolejnym posiedzeniu.

#### **Ad pkt 15) Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.**

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: delegowanie członków Rady Nadzorczej: Wojnarowski Tomasz, Paweł Fryszak, Tomasz Czajkowski do Komisji Przetargowej. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 13 członków (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski, Paweł Fryszak).
  - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
  - ✚ wstrzymało się od głosowania 1 członków RN (Wojnarowski Tomasz)

- Prezes stwierdził, że rozmawiając o centralnej części osiedla nie zmienia się funkcji, gdyż jest zapotrzebowanie na mieszkanie, to chce się wybudować też mieszkania z zachowaniem w centralnej części handlowego charakteru. Żeby móc zarobić na wybudowanie lokali, trzeba wybudować mieszkania. Mówi się o tym od trzech lat i nikt nie zarzuci tego, że o tym się nie mówi i jak ktoś chciał to udzielano mu szczegółowych informacji.
- Janikowski Ryszard stwierdził, że koncepcja, którą przyjęła kilka lat temu Spółdzielnia, czyli że budować będzie Spółdzielnia, a nie, że odda się grunt deweloperowi była najlepszą z możliwych. Jest przykład Spółdzielni, obok, która oddała grunt deweloperowi i członkowie płacą duże pieniądze za mieszkania. Bezdyskusyjne jest to, że najlepiej jak Spółdzielnia buduje, bo ma wszystko wypływ: na to jak się buduje, komu się buduje, za ile się buduje.
- Wojnarowski Tomasz stwierdził, że ostatnio się zastanawiał czy byłaby możliwość zbadania kwestii nowych nasadzeń wzdłuż Lazurowej, żeby w przyszłości było troszkę więcej cienia. Jest coraz bardziej gorąco, wiadomo, że hałas będzie też coraz większy.
- Prezes stwierdził, że jest plan nasadzeń od kilku lat. Na ten moment są zrobione nasadzenia na możliwości finansowe Spółdzielni. Zdarza się tak, że ludzie nie rozumieją, że jak się robi nasadzenia to trzeba zrobić system podlewania, tak jak to wygląda na nowej inwestycji. Przy takich suszach jeżeli nasadzenia nie będą systematycznie podlewane to uschną i później się słyszy a po co były te nasadzenia. Za budynkiem Sternicza 125 przy placu zabaw chciano zamontować kurtynę wodną, przygotowano wszystko, ale są protesty ze strony mieszkańców Sternicza 129, że dlaczego to jest podłączone do ich budynku, kto będzie za to płacił?
- Wojnarowski Tomasz stwierdził: czy jest możliwość współpracy z Miastem Warszawa, żeby np. wskazać jakieś miejsca, gdzie można posadzić nowe nasadzenia?
- Prezes stwierdził, że Miasto zapewne nie posadzi nasadzeń na terenie Spółdzielni, ale na terenach przy Spółdzielni pewnie by posadziło.

- Wojnarowski Tomasz stwierdził, iż w związku z tym, że pojawiają się problemy z wodą to Miasto Łódź np. organizuje zbiorniki na deszczówki i można by było o tym pomyśleć.
- Prezes stwierdził, że już 5 lat temu miał pomysł, żeby zainstalować w lokalach członków klimatyzację, korzystając z programu fotowoltaiki. Spółdzielnia tylko nie będzie dobrym partnerem, żeby energię sprzedawać, ale nadmiar energii chciano wykorzystać na klatki schodowe, ale zmodernizowano oświetlenie, więc zapotrzebowanie będzie niewielkie, tak jak i niewielkie będzie na dźwigi. W związku z powyższym chciano ukierunkować energię na to, żeby zasilić klimatyzację. Mieszkańcy musieliby kupić tylko urządzenia. Niestety pomimo starań nie można znaleźć na to źródła finansowania. Jest przygotowany pilotażowy projekt i jeżeli będzie możliwość to zrobi się to pilotażowo na R2 i S1 i później będzie można zrobić to na wszystkich budynkach. Jeżeli byłby budowany garaż to on w całości byłby zasilany z baterii słonecznych, bo nie może być tak, żeby wydawać pieniądze na energię elektryczną. Klimatyzacja w lokalach nie popsułaby komfortu życia, a wręcz odwrotnie polepszyłaby warunki życia. Jeżeli chodzi o nasadzenia i będzie taka wola członków to Spółdzielnia podejmie współpracę z Miastem.
- Binek Tomasz zadał pytanie: czy wiadomo, kiedy zostanie zakończona sprawa z miejscami postojowymi, które są na gruncie Miasta?
- Prezes stwierdził, iż we wtorki w Zarządzie Dróg Miejskich mają komisje i jest nadzieja, że w przyszły wtorek omówią tą kwestię. Ze strony Spółdzielni zostały złożone wszystkie wymagane dokumenty, łącznie ze zmienionym projektem organizacji ruchu. Nie będzie to parking zamknięty, tylko będzie to parking z ograniczoną strefą ruchu.

### **Ad pkt 16) Zamknięcie obrad.**

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:53.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 27.06. 2019 r. zakończono.

/sporządziła/

*Cieślik Beata*  
.....

Cieślik Beata

Zaakceptowali:

*Tomasz Binek*  
.....

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Tomasz Binek )

*Ryszard Jasinowicz*  
.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Ryszard Jasinowicz )

Załączniki:

- zał. nr 1 – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- zał. nr 2 – UCHWAŁA Nr 16/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie wyboru członków Komisji Technicznej.
- zał. nr 3 – UCHWAŁA NR 17/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie zmiany wysokości opłaty na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- zał. nr 4 – UCHWAŁA NR 18/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie ustalenia opłaty za wykonanie modernizacji systemu elektronicznego dostępu do zsypów i piwnic oraz wejść do klatek schodowych (domofonów).
- zał. nr 5 – UCHWAŁA NR 19/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia Planu gospodarczo-finansowego na rok 2019 dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10 w Warszawie.
- zał. nr 6 – UCHWAŁA NR 20/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 27 czerwca 2019 roku w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych utrzymania lokali, miejsc postojowych i nieruchomości wspólnej w budynkach przy ulicy Szeligowskiej 6, 6A, 8, i 10 w Warszawie.

- zał. nr 7 – UCHWAŁA NR 21/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania miejsc parkingowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Szeligowskiej 10 w Warszawie.

zał. nr 8 – UCHWAŁA NR 22/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 27 czerwca 2019 roku w sprawie zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w inwestycji oznaczonej jako „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10 w Warszawie.

zał. nr 9 – UCHWAŁA NR 23/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy menedżerskiej z Prezesem Zarządu Zbigniewem Gaca Richter dotyczące realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań”.

zał. nr 10 – UCHWAŁA NR 24/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia Instrukcji przetargowej dotyczącej wyboru generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.

zał. Nr 11 - UCHWAŁA NR 25/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia Instrukcji przetargowej dotyczącej wyboru inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.

zał. nr 12- oferta Związku Rewizyjnego SM RP na kurs specjalistyczny.

