

Protokół nr 7/2019 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 29 sierpnia 2019 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 29.08.2019 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20.08.

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło trzynastu z siedemnastu członków Rady Nadzorczej

w składzie: Marcin Stelmaszyński, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Krzysztof Płochocki, Aleksander Miklaszewski, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski. 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”),
- Mecenas Witold Chudzicki

III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.

3. Przyjęcie protokołu nr 6/2019 z posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
5. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
6. Informacja Zarządu w sprawie inwestycji „Lazurowe Ogrody”.
7. Informacja Zarządu w sprawie inwestycji „Lazurowa Przystań”.
8. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
9. Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.
10. 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 11 członków (Marcin Stelmaszyński, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Krzysztof Płochocki, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski)
 - 🗳️ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
 - 🗳️ wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

O godz. 19:05 przyszedł Miklaszewski Aleksander i Ryszard Janikowski.

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu nr 6/2019 z posiedzeń Rady Nadzorczej.

- Owsianko Marek stwierdził, iż na stronie 15 protokołu w wypowiedzi Pana Prezesa trzeba zamienić słowo „minimalna,, na nominalna”.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 6/2019 z posiedzeń Rady Nadzorczej. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 12 członków (Marcin Stelmaszyński, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Krzysztof Płochocki, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski)
 - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
 - ✚ wstrzymało się od głosowania 1 członków RN (Aleksander Miklaszewski)

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Mecenas Chudzicki stwierdził, że proponowane zmiany zawarte w projekcie Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w porównaniu do obowiązującego Regulaminu zawierają zasadniczo trzy zmiany. Pierwsza dotyczy skrócenia terminu oczekiwania na dobrowolne spełnienie świadczenia przez Dłużnika określone w ostatecznym wezwaniu do zapłaty z 14 dni na 7 dni, druga zmiana zawierająca obowiązek sporządzania z czynności negocjacyjnych z udziałem dłużników protokołu oraz obowiązku odbywania tego typu spotkań raz w miesiącu. Nowością jest wprowadzenie § 5 do projektu Regulaminu w zakresie, w jakim Spółdzielnia w odniesieniu do Dłużników zalegających z opłatami z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych lub użytkowych za okres powyżej trzech miesięcy zaległości – możliwość zamieszczenia wierzytelności w Krajowym Rejestrze Długów na

podstawie odrębnej umowy zawartej z tym podmiotem. W dniu 10 maja 2018 roku weszła w życie nowa ustawa o ochronie danych osobowych, której celem było dostosowanie polskich standardów do wymogów stawianych przez RODO. Art. 23 – ustawy o ochronie danych osobowych utrzymano w mocy, w zakresie, w jakim jedną z przesłanek umożliwiających przetwarzanie danych osobowych jest: gdy jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub obowiązku wynikającego z przepisu prawa (w tym wypadku realizacji treści tytułu wykonawczego). Założenia zawarte w projekcie Regulaminu windykacji postępują za zmianami nowelizacyjnymi kodeksu postępowania cywilnego. Nowelizacja ta przebiega 2 etapami. I zmiana weszła w życie 21 sierpnia 2019 roku, i wprowadza skrócenie terminu umorzenia postępowania po jego uprzednim zawieszeniu (z 1 roku do 3 miesięcy, art. 182 k.p.c.), wprowadza zmiany dotyczące postępowania egzekucyjnego w tym obowiązku wskazania przez Wierzyciela daty wymagalności roszczenia stwierdzonego tytułem wykonawczym i możliwość podniesienia przez Dłużnika zarzutu przedawnienia roszczenia (art. 825 k.p.c.). Zmiany dotyczą również wprowadzenia nowych stawek opłat sądowych od pozwów rozpoznawanych w trybie upominawczym, opłat sądowych od zażalenia, wprowadzono opłatę sądową od wniosku o sporządzenia uzasadnienia orzeczenia (wyroku, postanowienia, zarządzenia), co dotychczas było nieodpłatne. Podwyższono opłatę sądową od wniosku o nadanie klauzuli wykonalności, podwyższono maksymalną wysokość opłaty stosunkowej do kwoty 200 tys. Mecenas stwierdził, iż zachowano par. 4 mówiący o skierowaniu do Rady Nadzorczej wniosku o wykluczenie (wiadomo, że się tego przepisu nie stosuje), ale zostawia się ten zapis, tak jak zostawiono w Statucie, gdyż nie wiadomo czy to się w niedalekiej perspektywie nie zmieni.

- Snopiński Marek zadał pytanie: czy można dłużnika obciążyć kosztami?
- Mecenas Chudzicki stwierdził, iż w polskiej procedurze jest zasada odpłatności, i zawsze ten kto inicjuje postępowanie ponosi koszty, czyli Spółdzielnia, które następnie w orzeczeniu kończącym postępowanie orzeka obowiązek zwrotu od dłużnika. Tylko tymczasowo Spółdzielnia musi ponosić koszty postępowania.
- Binek Tomasz zadał pytanie: czy jest duża skala tych postępowań?

- Mecenas Chudzicki stwierdził, iż jest około 100 postępowań, są to postępowania sądowe, egzekucyjne i dotyczą lokali mieszkalnych. Niektóre postępowania trwają długo, gdyż prowadzona jest egzekucja z nieruchomości i nie jest to tak, że jest pozew, wyrok i sprawa jest zakończona. Kieruje się wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika, komornik rejestruje sprawę i następnie każda czynność jest pod nadzorem Sądu. Każdą czynność czyli m.in. wniosek o egzekucję, termin egzekucji, oszacowaną wartość, dłużnik może skarżyć i są tacy dłużnicy w Spółdzielni, którzy każdą czynność skarżą i to powoduje, że wszystko się wydłuża.
- Miklaszewski Aleksander zadał pytanie: czy skarżenie przez dłużnika zwiększa koszty dla Spółdzielni?
- Mecenas Chudzicki stwierdził, iż skarżenie przez dłużnika nie zwiększa kosztów dla Spółdzielni. Spółdzielnia będzie zaspokojona, gdyż nabywca wpłaca do dyspozytorni sumę z egzekucji i następnie Sąd składa wniosek z egzekucji, który mówi, kto w jakiej kolejności zostaje zaspokojony i następnie po uprawomocnieniu się postępowania jest nakaz zapłaty i pierwszeństwo mają koszty Spółdzielni przed innymi kosztami. Takie postępowania bardzo długo trwają, ale to jest niezależne od Spółdzielni i pisanie wniosku o przyspieszenie nic nie daje.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: ile średnio trwa postępowanie egzekucyjne?
- Mecenas Chudzicki stwierdził, że spotkał się nawet z takim postępowaniem egzekucyjnym, które trwało 6 lat. Z reguły postępowania trwają około 2-3 lata.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: czy to wynika z tego, że ludzie nie płacą, bo mają trudną sytuację finansową? Kierują pisma do Zarządu Spółdzielni?
- Mecenas Chudzicki stwierdził, iż jest to różnie. Są to często osoby, które zachowują całkowitą bierność i mają kredyty, których nie spłacili i w takiej sytuacji dług wobec Spółdzielni jest pośredni. W takiej sytuacji bank ma pierwszeństwo, dlatego jest podział, który można także zaskarżać. Były takie sytuacje, że według podziału dla Spółdzielni Sąd ustalił 3 tys. zł, a po zarzutach 40 tys. zł. Dlatego trzeba pilnować tych postępowań.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 26/2019

z dnia 29 sierpnia 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Na podstawie § 49 ust. 22 lit. d) Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się Regulamin windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, przy czym traci moc Regulamin windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwałą 7/2013 w dniu 25 kwietnia 2013 r.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

13 osób (Marcin Stelmaszyński, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Krzysztof Płochocki, Aleksander Miklaszewski, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski).

Przeciwko głosowało:

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż pkt dotyczący zmiany regulaminu jest propozycją prezydium. Mówca stwierdził, iż poprzedni regulamin obowiązywał ponad trzy lata i wprowadzono małe poprawki w regulaminie, bardziej dotyczące stylistyki. Jeżeli chodzi o merytoryczną zmianę to w par. 6 pkt 3 to zmieniono zapis odnośnie nagród dla Zarządu „że wysokość nagrody nie może być wyższe niż ½ miesięcznego wynagrodzenia” na zapis, „wysokość nagrody wynosi nie więcej niż miesięczne wynagrodzenie brutto. Mówca stwierdził, iż odbyło się spotkanie, w którym uczestniczył on oraz specjalista ds. organów statutowych i Mecenas Chudzicki, na którym omówiono zmiany regulaminu. Uważa się, że za pracę i działania Zarządu powinno otrzymywać się miesięczne wynagrodzenie | w formie nagrody uznaniowej.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: jeżeli chodzi o zapis „Prezes Zarządu może otrzymywać przez czas określony dodatkowe wynagrodzenie na podstawie odrębnie zawartego kontraktu menedżerskiego lub terminowego aneksu do umowy o pracę lub innej umowy cywilnoprawnej za wykonywanie zadań wykraczających poza zakres jego obowiązków. Zadał pytanie czy chodzi o umowę cywilnoprawną ze Spółdzielnią, czy z innym podmiotem zewnętrznym? Chodzi o umowy cywilno - prawne finansowane z inwestycji?
- Przewodniczący RN stwierdził, iż par. 7 dotyczy wyłącznie umowy menadżerskiej, bądź innej umowy, ale wyłącznie tylko w kwestii inwestycji?
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż mogłaby być taka sytuacja w przyszłości, że ktoś z członków Zarządu wykona pracę dodatkową i niezwiązaną z inwestycją, to czy regulamin uwzględnia możliwość, żeby zawrzeć umowę cywilno – prawną na czynności poza zakresem obowiązku i poza inwestycją?

- Mecenass Chudzicki stwierdził, iż regulamin tylko daje możliwość umowy cywilno – prawnej w zakresie inwestycji. Jeżeli by chciano podpisać umowę w innym zakresie, to trzeba by było zmienić regulamin.
 - Przewodniczący RN stwierdził, iż nie da się wyczerpać wszystkich możliwości prawnych. Zawsze Rada Nadzorcza ma możliwość, żeby dokonać zmian w regulaminie.
 - Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 27/2019
z dnia 29 sierpnia 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
w sprawie uchwalenia Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Na podstawie § 49 ust. 22 lit. f) Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się Regulamin wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, przy czym traci moc Regulamin wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwałą 29/2016 z dnia 18 lipca 2016 r.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób (Marcin Stelmaszyński, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Krzysztof Płochocki, Aleksander Miklaszewski, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Czajkowski)
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

Ad pkt 6) Informacja Zarządu w sprawie inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

- Prezes poinformował, że zakończono odbiory techniczne, terenu zewnętrznego oraz lokali mieszkalnych. Nie ma odbioru zieleni w pasie przy ul. Szeligowskiej. Trzeba przygotować dokumenty dla Zarządu Zieleni dotyczące Pomnika Przyrody. Nie uzyskano także pozytywnej opinii właściciela terenu, czyli Zarządu Dróg w sprawie dzierżawy miejsc postojowych w pasie ul. Szeligowskiej - ta sprawa cały czas jest w trakcie. Przy pierwszym spotkaniu z ZDM otrzymano opinię pozytywną, a później jak sprawa stała na komisji w ZDM, to decyzja Dyrektora była negatywna. Spółdzielnia odwołała się od tej decyzji i w ostatni wtorek była kolejna komisja i Spółdzielnia nie ma jeszcze odpowiedzi. Jeżeli by się okazało, że będzie odmowa na dzierżawę miejsc postojowych, to jest procedura odwoławcza. Spółdzielnia poniosła spore nakłady finansowe z inwestycji na przekładkę wodociągu, wykonanie miejsc postojowych i dlatego miejsca powinna użytkować tylko Spółdzielnia. Użytkownikiem terenu jest Zarząd Dróg Miejskich a właścicielem Miasto Stołeczne, Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Spółdzielnia przystąpiła w lipcu do uzyskania odpowiednich dokumentów potrzebnych to rozpoczęcia podpisywania aktów przeniesienia odrębnej własności dla Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10 . Były to takie dokumenty jak: zaświadczenie o samodzielność lokali, kartoteki budynków, kartoteki lokali, kartoteki budynków, wypisy i wyrisy gruntów, zaświadczenie o przekształceniu gruntu z użytkowania wieczystego we własność zgodnie z ustawą z 20 lipca 2018 r, zaświadczenia z Lasów Miejskich zaświadczone o tym, że działki 63 i 64 nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu. 8 Lipca 2019 roku przystąpiono do podpisywania aktów notarialnych. Do 29 sierpnia zostało zawartych 78 aktów notarialnych. Po podpisaniu aktów na lokale mieszkalne i miejsca garażowe będzie mogła zostać wyodrębniona wspólnota mieszkaniowa, ale to jeszcze troszkę potrwa. Spółdzielnia zmieściła się w terminie ustawowym, w którym musiała rozpocząć proces podpisywania aktów notarialnych, czyli w terminie trzech miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: to wspólnota powstanie po trzech miesiącach?

- Prezes stwierdził, że jest to niemożliwe, żeby podpisać wszystkie akty notarialne w okresie trzech miesięcy. Wspólnota powstanie w momencie podpisania ostatniego aktu notarialnego. Stwierdził, iż myśli, że to trochę potrwa bo będą także podpisywane akty na miejsca postojowe. Jeżeli do czerwca 2020 roku podpisywanie aktów notarialnych się zakończy, to będzie dobrze.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: jeżeli chodzi o miejsca postojowe zabezpieczone blokadami, to są one na terenie Spółdzielni, czy teren ten należy do przyszłej wspólnoty?
- Prezes stwierdził, że jest to teren Spółdzielni.
- Prezes stwierdził, iż po przeciwnej stronie deweloperzy otrzymali pozwolenie na budowę i zrealizowali inwestycję praktycznie bez zabezpieczenia miejsc postojowych dla inwestycji. Spółdzielnia zapewne do tej pory by nie otrzymała pozwolenia na budowę, żeby nie zrealizowała pewnych robót. Sądzone, że nie będzie większych przeszkód z tym, żeby została podpisana umowa na dzierżawę miejsc postojowych, a Spółdzielnia udostępniłaby miejsca członkom Spółdzielni po najniższej stawce ZDM, czyli 6 zł za m² i były takie zapewnienia na jednej z narad ZDM, pod warunkiem, że Spółdzielnia stworzy nowy plan zagospodarowania ruchu. Spółdzielnia stworzyła nowy projekt zagospodarowania ruchu i wystąpiła o jego zatwierdzenie i zaczęły się schody, gdyż deweloperzy na przeciwko mają poważne problemy z miejscami w garażach podziemnych i nie mają miejsc postojowych i w ZDM padł pomysł, żeby miejsca postojowe przy inwestycji Lazurowe Ogrody udostępnić deweloperom. Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia zagroziła miejsca postojowe i odwołała się od decyzji. Spółdzielnia ma możliwość odwołania do SKO, ale nie odgrodzi miejsc postojowych bo jak mieszkańcy z naprzeciwka się przyzwyczajają to będą już tam parkować.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: a może jakieś porozumienie z Marvipolem?
- Prezes stwierdził, iż nie widzi potrzeby podpisywania jakiegoś porozumienia z deweloperem. Spółdzielnia poniosła nakłady na te miejsca postojowe pomimo, że nie są to miejsca Spółdzielni, a taka sama sytuacja była przy pierwszej inwestycji i bez

problemu Spółdzielnia może z nich korzystać. Zaznaczył, że ma nadzieję, że to się rozwiąże w najbliższym czasie.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż Spółdzielnia działa zgodnie z literą prawa, tylko szkoda, że to się ciągnie, bo miejsca postojowe mogłyby już służyć mieszkańcom.

Ad pkt 7) Informacja Zarządu w sprawie inwestycji „Lazurowa Przystań”.

- Prezes poinformował, że uzyskano pozwolenie na budowę inwestycji „Lazurowa Przystań” Została sporządzona dokumentacja powykonawcza. W dniu 29 lipca w postępowaniu przetargowym wybrano Inżyniera Kontraktu. Na postępowanie przetargowe wpłynęło 5 ofert :
 1. ZDI Sp. z o.o., Zamość
wysokość wynagrodzenia według oferty: 977 850,00 zł brutto
 2. RADINVEST Sp. z o.o., Radom 971 700,00 zł brutto
wysokość wynagrodzenia według oferty
 3. Project Management Intertecno Sp. z o.o., Warszawa
wysokość wynagrodzenia według oferty: 1 599 000,00 zł brutto
 4. IBBP Inżynieria budowlana Bartosz Piędzia, Świdnik
wysokość wynagrodzenia według oferty: 1 008 600,00 zł brutto
 5. MULTICONSULT POLSKA Sp. z o.o., Warszawa
wysokość wynagrodzenia według oferty: 928 650,00 zł brutto
- Mówca stwierdził, iż po szczegółowej analizie ofert oraz uwzględniając cenę, sytuację ekonomiczną firmy, sposób sporządzenia oferty, ilość nadzorowanych obiektów Komisja Przetargowa uznała, że najlepsza oferta jest firmy MULTICONSULT POLSKA Sp. z o.o., z którą przeprowadzono ostateczne negocjacje i podpisano umowę na kwotę 910 200, 00 zł. Firma ta włączyła się w przygotowywanie procedury przetargowej na wybór Generalnego Wykonawcy. Do wszystkich firm, które wyraziły zainteresowanie udziałem w przetargu na wybór Generalnego Wykonawcy i potwierdziły negocjacje w dobrej wierze wysłano materiały przetargowe. Do 2 września firmy mogą zadawać pytania związane z dokumentacją przetargową, projektem wykonawczym. Spółdzielnia zobowiązała się

do 10 września udzielić wszystkim odpowiedzi. Spółdzielnia chce do 16 września otworzyć oferty z udziałem Komisji Przetargowej, Inżyniera Kontraktu, a następnie Inżynier Kontraktu dokona merytorycznej oceny ofert, czy wszystkie pozycje z kosztorysów ślepych zostały wypełnione i czy uwzględniały wszystkie aspekty zawarte w dokumentacji wykonawczej. 19 września chce się przeprowadzić ostateczne negocjacje z wybranymi podmiotami do drugiego etapu przetargu. W październiku chce się wprowadzić wykonawcę na budowę. 6 podmiotów potwierdziło negocjację w dobrej wierze. Aktualnie Spółdzielnia jest w trakcie podpisywania umów z dostawcami mediów. Chce się do 30 listopada podpisać umowy o budowę lokalu z osobami, które podpisały umowy rezerwacyjne.

- Prezes stwierdził, iż tendencje na rynku nie są dobre, gdyż koszty robocizny rosną, ceny materiałów budowlanych także rosną. Podwyżki cen energii elektrycznej także nie wróżą niczego dobrego. Z tego, co słyszy się na rynku, to jest to rynek wykonawcy. Prezes stwierdził, iż ma nadzieję, że inwestycja zmieści się w parametrach, które uchwaliła RN.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: czy Spółdzielnia jest jakoś zabezpieczona przed ewentualnym wzrostem cen? Czy w podpisywanych umowach jest jakiś zapis?
- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia nie działa na podstawie ustawy deweloperskiej, tylko w ramach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wynik finalny ceny mieszkania jest po rozliczeniu inwestycji. Przy dwóch inwestycjach utrzymano cenę, bo nie chodzi o to żeby członków Spółdzielni zaskakiwać. Jeżeli by było tak, że koszty wybudowania byłyby większe to członkowie musieliby te koszty pokryć.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż przy inwestycji Lazurowe Ogrody ceny na rynku zwiększały się, a jednak Spółdzielnia utrzymała zamierzoną cenę.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż ceny będą jednak bardzo mocno szybować w górę
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż wszystko ma swoje granice, których społeczeństwo nie przekroczy, banki nie będą dawać kredytów. Koszty mogą wzrosnąć, ale nie przesadnie.

- Prezes stwierdził, iż w wstępnej kalkulacji inwestycji jest założona rezerwa. Zaznaczył, że ma nadzieję, że się w tej rezerwie Spółdzielnia zmieści.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż Spółdzielnia jest w lepszej sytuacji niż deweloper, bo ma inny sposób rozliczenia, ale nikt nie mówi, że będzie się podwyższać ceny m2 bo na dzień dzisiejszy Spółdzielnia jest daleko od tego. Trzeba po prostu tą sytuację na rynku obserwować.

Ad pkt 8) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- V-ce przewodniczący stwierdził, iż w korespondencji RN jest pismo l.dz. 2750/JM/2019 skierowane przez Spółdzielnię do Burmistrza Dzielnicy Bemowo
 - Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia myśląc o przyszłości uznała, że warto rozpocząć rozmowy z Urzędem Dzielnicy Bemowo na temat tego, żeby wyjść z inwestycjami poza teren Spółdzielni, gdyż oczekiwania członków są takie, żeby nie zagęszczać osiedla. W związku z tym w piśmie opisano zrealizowane inwestycje i wystąpiono z propozycją, aby Gmina wskazała wolne działki inwestycyjne na terenie Bemowo z możliwością zakupu, bądź podjęcia różnego rodzaju współpracy.
- V-ce Przewodniczący odczytał pismo l.dz. 2757/2019 w którym to Urząd Dzielnicy Bemowo w nawiązaniu do pisma Spółdzielni stwierdził, iż nie widzi podstaw do cofnięcia zezwoleń na alkohol w pobliskich sklepach alkoholowych.
 - Prezes stwierdził, iż w ciągu 1, 5 roku wystąpiono do Urzędu Dzielnicy o cofnięcie koncesji, co było poparte podpisami mieszkańców. Pod dwóch miesiącach rozpatrywania pisma ponownie jest odmowa cofnięcia koncesji.
 - Binek Tomasz stwierdził, iż mieszkańcy widząc jakieś zdarzenia powinni to zgłaszać na policję. Urząd rozpatrując kwestie cofnięcia koncesji szuka relacji przyczynowo-skutkowej. Dlatego też muszą być zgłoszenia na policję, bo Urząd w takich sytuacjach sprawdza, czy miały miejsce zgłoszenia o niepożądanych zachowaniach będących wynikiem spożycia alkoholu.

- V-ce Przewodniczący stwierdził, iż kolejne pismo stanowi informację Zarządu w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6a, 8,10. W piśmie są zawarte informacje, które Pan Prezes przekazał na posiedzeniu.
- V-ce Przewodniczący, iż w korespondencji RN jest także informacja Zarządu w sprawie wyboru Inżyniera Kontraktu w przetargu ograniczonym. W piśmie są zawarte informacje, które Pan Prezes przekazał na posiedzeniu.

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

- Miklaszewski Aleksander zwrócił uwagę na kilka kwestii odnośnie placu zabaw przy ul. Sterniczej 129/131: że rolka się zwinęła, że można by zaolejować ławki, miała być trawa w miejscu gdzie stał wcześniej samochód, pod drabinkami jest żwirek, który jest roznoszony i jeżeliby było to możliwe, to w przyszłym sezonie zmienić żwirek na płytę korkową. Dodał, że fajnie jakby się zwiększyło ilość ławek przy piaskownicy. Jeżeli chodzi o poprzednie posiedzenie, to chce powiedzieć, że również jest za sadzeniem drzew na osiedlu.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: jak jest rozliczane podlewanie trawy?
- Prezes stwierdził, iż podlewanie jest opomiarowane odrębnym licznikiem i nie wchodzi w koszty żadnych budynków.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż 1, 5 roku temu składał wniosek o przekształcenie własnościowego prawa lokalu i dalej nie ma podpisanego aktu.
- Prezes stwierdził, że nowa ustawa o przekształceniach spowodowała to, że urząd musi wydać zaświadczenia, które są potrzebne do podpisania aktów. Urząd ma złożonych ponad 60 tys. wniosków i wydał do tej pory 2 tys. zaświadczeń i na pewno nie uda się wydać ich wszystkich do końca roku. Mówca stwierdził, iż z tego, co wie to przygotowana jest kolejna nowelizacja ustawy i zaświadczenia nie będą

zapewne wydane w przyszłym roku. Spółdzielnia nie może podejmować czynności związanych z odrębną własnością, bo nie ma odpowiednich zaświadczeń.

- Płochocki Krzysztof stwierdził, że w ostatnich latach były przekształcenia, a on złożył wniosek 1, 5 roku temu.
- Prezes stwierdził, iż w lipcu 2018 roku wprowadzono ustawę, która spowodowała, że najpierw trzeba otrzymać zaświadczenia o przekształceniu wieczystego prawa i dopiero będzie można wyodrębnić lokale.
- Kapusta Michał stwierdził, iż mieszkańcy także zwracają uwagę na to, żeby zrobić przycinkę drzew, bo wchodzi gałęzie w balkon. Są także uwagi, żeby jakoś walczyć ze szczurami, które rozpanoszyły się na osiedlu.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, że jeżeli chodzi o szczury może ptaki roznoszą śmieci z koszy i przez to mają pożywkę szczury. Niektóre kosze na śmieci są przerdzewiały, być może są one na gwarancji i warto się tym zainteresować. W momencie rozpoczęcia inwestycji parking na St 125 częściowo będzie zagospodarowany na zaplecze budowy - tylko, która to będzie część?
- Prezes stwierdził, że Spółdzielnia jest w trakcie przygotowania organizacji ruchu i osoby będą przeniesione na parking na rogu Sterniczej/Okrętowej i będzie się wjeżdzać na parking bramą od ul. Okrętowej. Teraz nie można powiedzieć, która część parkingu zostanie zajęta na zaplecze budowy, bo zależy to od zasięgu dźwigu, który zostanie ma ustawiony, a o tym będzie już myślał Generalny Wykonawca.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż ostatnio na osiedlu zauważył, że na parkingu Sternicza 125 w nocy jest ciągle ciemno. Wtedy, kiedy nie świecą się lampy na parkingu, to wtedy nie świeci się część oświetlenia Led na osiedlu przy St 125 i 131, być może jest to jakaś zależność. Poprosił, aby to sprawdzić.

Ad pkt 10) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:08.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 29.08. 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 26/2019 z dnia 29 sierpnia 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- **zał. nr 4** – UCHWAŁA NR 27/2019 z dnia 29 sierpnia 2019 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie uchwalenia Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- **zał. nr 5** – pismo l.dz. 2757/2019
- **zał. nr 6** – pismo l.dz. 2750/2019
- **zał. nr 7** – informacja Zarządu w sprawie wyboru Inżyniera Kontraktu w przetargu ograniczonym
- zał. nr 8** – informacja Zarządu w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8,10.

