

Protokół nr 9/2019 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 10 października 2019 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 10.10.2019 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20.22.

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło czternastu z siedemnastu członków Rady Nadzorczej

w składzie: Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Angela Kurkowska- Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Wojnarowski, 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”),
- Mecenase Witold Chudzicki

III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.

3. Informacja Zarządu w sprawie przetargu 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.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wstępnych kosztów realizacji inwestycji pn. „Lazurowa Przystań” przy ul. Sterniczej w Warszawie.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca – Richter.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota.
7. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
8. Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.
9. 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 (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Angela Kurkowska- Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Tomasz Binek, Tomasz Wojnarowski, Tomasz Czajkowski)
 - ☐ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 - ☐ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

O godz.19:01 przyszedł Ryszard Janikowski.

O godz.19:07 przyszedł Piotr Runowski

Ad pkt 3) Informacja Zarządu w sprawie przetargu 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.

- Prezes poinformował, iż została zakończona procedura wyboru generalnego wykonawcy na inwestycji „Lazurowa Przystań”. Wysłano zapytania ofertowe do 7 oferentów, wpłynęło 6 ofert :
 1. EKSAM-MSM Budownictwo Sp. z o.o. S.K.
 2. IDS-BUD S.A.
 3. P.H.U.B. „ŁUCZ-BUD” SP. z o.o.
 4. BUDOMEX Sp. z o.o.
 5. MAR-BUD Sp. z o.o. Budownictwo Sp. K.
 6. REMBUD Sp. Z o.o.
- Prezes stwierdził, iż Komisja Przetargowa uznała, że poprosi się wszystkie firmy uczestniczące w przetargu, aby doprecyzowały swoje oferty potwierdzając zadane w pierwszym podejściu pytania dotyczące kompletności ofert i wyceny wszystkich pozycji, które występowały w kosztorysie inwestorskim. Wpłynęły odpowiedzi potwierdzające od 5 oferentów. Do 2 etapu wybrano 3 oferentów: IDS-BUD S.A. z Warszawy oraz firmą BUDOMEX Sp. z o.o. z Białej Podlaskiej oraz firmę Łucz – Bud. Zadano firmom 50 dodatkowych pytań związanych z wyceną, organizacją pracy budowy itd. Uzyskano ostateczne oferty od trzech firm: IDS – BUD kwota 20 950 000 mln Łucz- Bud 25 297 355 mln zł Budomex 20 99 700 mln. Komisja uznała, że będzie się prowadzić negocjacje z dwoma firmami: IDS –BUD oraz BUDOMEX. Oferta Łucz- Bud została odrzucona ze względu na wysoką kwotę. Przeprowadzono ostateczne negocjacje z dwoma firmami i uznano, że odpowiedzi uzyskane od firmy BUDOMEX są najbardziej zadowalające, gdyż ofertę przygotowała profesjonalnie i

potrafiła odpowiedzieć na wszystkie zadane pytania. Zawarto umowę na kwotę 20 000 700 mln z klauzulą, że umowa może być rewitalizowana o wskaźnik GUS, o wskaźnik dotyczący robót budowlano-remontowych ogłaszanych, co kwartał przez GUS. Jeżeli będą wzrosty cen i usług to będzie się podnosić o wskaźniki, a jak będą spadki to będzie się to obniżać o wskaźnik GUS. Firma ma także dostarczyć zmianę zabezpieczenia robót. W dokumentacji wykonawczej były uwzględnione ściany wbijane. Ze względu na sąsiedztwo budynku Sternicza 129 i 131, Dom Kombatanta oraz poziom wód gruntowych uznano, że najbardziej właściwą formą będzie zastosowanie ścianek szczelnych, co nie było uwzględnione w złożonej ofercie, firma ma to uzupełnić, wtedy będzie podpisany odrębny aneks do umowy. W dniu dzisiejszym wykonawca został wprowadzony na plac budowy, odebrano dziennik budowy i zgłoszono rozpoczęcie robót, które uprawomocni się 12 października. Wcześniej dokonano zgłoszenia na przyłącza energetyczne i elektryczne i firma przystąpiła do wykonania przekładek przełączny. W środę przyszłego tygodnia powinny zostać uzgodnione przyłącza ciepłownicze i sanitarne. Wzrost cen spowodował, że trzeba było dokonać korekty cen, które były pierwotnie proponowane mieszkańcom w umowach rezerwacyjnych. Średnio cena dla członka wynosiła 6 480 zł brutto, zaś dla nowych członków 7 776 zł brutto. W tej chwili ceny wzrosną i mieszkania dla członków będą sprzedawane średnio po 6 950 brutto dla osób z zewnątrz 8 250 zł. Rozesłano wszystkim osobom, z którymi podpisano umowy rezerwacyjne informacje odnośnie cen, wywołało to dwudniową dyskusję, która już się zakończyła i ludzie umawiają się na podpisanie umowy o budowę lokalu. Pomimo wzrostu cen i tak jest to najniższa cena na Bemowie.

- Prezes poprosił, żeby do czasu rozpoczęcia lustracji, czyli do grudnia Komisja Rewizyjna dokonała kontroli przetargu na Generalnego Wykonawcę.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż Komisja Przetargowa uważa, że wybrała najlepszą firmę na Generalnego Wykonawcę. Dodał, że pomimo wzoru cen to i tak są to ceny dobre, jeżeli chodzi o Bemowo. Wiadomo, że jest to też inwestycja na wysokim poziomie.
- Prezes stwierdził, iż pierwotna kalkulacja była robiona w maja 2017 roku i to były zupełnie inne wskaźniki w budownictwie. W tej chwili podnosi się tylko cenę

związaną ze wzrostem cen budowlanych i usługami. Generalny Wykonawca został wybrany na poziomie 5 480 zł za m² przy dwupoziomowym garażu i to jest bardzo dobry wskaźnik. Oferty Łucz- Bud nie można było rozpatrywać poważnie, gdyż wzrost cen byłby bardzo duży.

- Rojek Konrad zadał pytanie: pierwsze kalkulacje, przy jakich założeniach montażowych były robione?
- Prezes stwierdził, iż pierwsza kalkulacja była robiona przy założeniu 5 150 za m² wybudowania. Roboty budowlane z rezerwą 19 mln zł. Pozostałe parametry nie zostały zmieniane, gdyż Inżynier Kontraktu został zatrudniony za kwotę, którą zaplanowano. Wartość prac projektowych nie uległa zmianie. Do zawartej umowy trzeba było skorygować wartość przyłączy elektrycznych i pozostałych oraz zostawić 5% rezerwy na roboty nieprzewidziane.

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wstępnych kosztów realizacji inwestycji pn. „Lazurowa Przystań” przy ul. Sterniczej w Warszawie.

- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż 25 października 2018 roku RN zatwierdziła realizację wariantu inwestycji, w którym przyjęto, że 50% zostanie sprzedanych dla członków Spółdzielni, a 50% dla nowych członków. W kalkulacji dla członków cena była 6 480 zł zaś dla nowych członków 7 776 zł. Inwestycja jest kameralna, bo ma tylko 63 lokale mieszkalne, 83 miejsca postojowe w tym 14 miejsc rodzinnych, komórki lokatorskie oraz lokale użytkowe o łącznej powierzchni 375 m², w ramach których zamierza się także wybudować siedzibę Spółdzielni, żeby zwolnić teren pod kolejne inwestycje. Po wyborze Generalnego Wykonawcy okazało się, że poprzednio zakładano kwotę 19 mln zł na Generalnego Wykonawcę i trzeba było zwiększyć do 21 mln zł oraz kwota przyłączy było 410 tys. zł a jest 660 tys. zł, co jest zależne od umowy z Generalnym. Łącznie trzeba zwiększyć nakłady o 2 250 mln zł. Nakłady na inwestycję zatwierdzono na kwotę 27 860 mln zł, a teraz wynoszą 31 110 mln zł łącznie z gruntem, który jest wyliczony na kwotę 3 200 mln zł. Pozostałe koszty są bez zmian w odniesieniu do kosztów z dnia 25 października 2018 roku. Po

zwiększeniu kosztów cena dla członka Spółdzielni wzrosła do 6 950 zł , cena komórki bez zmian, cena lokalu usługowego 10 455 tys. zł, miejsce postojowe dla członka 27 700 zł, dla nowego 29 600 zł, rodzinne miejsce postojowe -43 tys. dla członka , 45 tys. dla nowego członka, dwa miejsca są dla niepełnosprawnych dla członka 35 tys. zł, dla nowego 37 tys. zł, miejsca na zewnątrz to koszt 15 100 zł. Nowi członkowie to cena wyjściowa 8 250 tys. zł - kwota ta to 6 950 plus 1 300 zł za grunt. Jest to cena, która będzie korygowana wskaźnikami: metraż, piętro, atrakcyjność, położenie w budynku itd.

- Prezes stwierdził, iż po rozesłanej informacji o wzroście cen, nie ma żadnych rezygnacji z zakupu mieszkań, ludzie umawiają się na podpisywanie aktów notarialnych. Podjęcie uchwały jest konieczne, gdyż chce się przystąpić do podpisywania aktów notarialnych. Pierwsza rata wynosi 25 %, a pozostały wkład budowlany zostanie rozłożony na 9 -10 rat. Płatność z Generalnym Wykonawcą jest po trzech miesiącach, czyli te najważniejsze roboty Generalny musi wykonać wykorzystując własne środki. Jeżeli coś by się zadziało nieprzewidywalnego, to jest bufor bezpieczeństwa w postaci sprzedaży wszystkich lokali użytkowych, co skutkowałoby tym, że nie przeniesiono by siedziby Spółdzielni. To też będzie związane z tym, jak będą iść sprawy projektowe w centralnej części osiedla, kiedy będzie decyzja środowiskowa.
- Wojnarowski Tomasz zadał pytanie: Jeżeli chodzi o Generalnego Wykonawcę jest bezpiecznik, że możliwe jest maksymalne podniesienia wynagrodzenia tylko o 5%?
- Prezes stwierdził, iż jest zapis, że zawrzeć można umowę do kwoty 20 500 000 mln i poza tą granicę się nie wychodzi, nawet gdyby były krytyczne wskaźniki wzrostu.
- Kapusta Michał zadał pytanie: czy można wskazać, jaki jest metraż mieszkań dla członków ze starych zasobów? Garaże są podzielone dla członka i nowego członka, a mieszkania nie są i jak pomnoży się metraże lokali przez cenę mieszkań to nie wychodzi kwota w kalkulacji.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż dla członków jest połowa powierzchni mieszkań, wiadomo, że tam może to być troszkę więcej, niż 50% bo nie da się tak równo. Kwota

8 250 zł to jest kwota wyjściowa, która jest korygowana współczynnikami m.in. atrakcyjnością. np. małe mieszkanie dla nowego członka wynosi 8 952 zł.

- Michał Kapusta stwierdził, że jak już są wszystkie mieszkania sprzedane, to czy koszty marketingu w kalkulacji są potrzebne, czy nie można z nich zrezygnować?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż koszty te zostały już poniesione.
- Binek Tomasz zadał pytanie: czyli wartość 8 250 tys. zł dla nowych członków to jest wartość minimalna?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż jest to wartość wyjściowa, która jest mnożona przez współczynniki.
- Wojnarowski Tomasz zadał pytanie: czy w par. 2 uchwały przy kwocie 1.300,00 zł nie powinno się napisać, czy jest to kwota brutto, czy netto?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż nie podlega to opodatkowaniu i nie ma potrzeby dopisywania.
- Runowski Jan Piotr stwierdził, iż w pkt 2 przy kwocie 8 250 zł powinno być słowo „około” tak jak jest to przy innych kwotach.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż tutaj nie może być słowo „około”, gdyż jest to cena wyjściowa, która będzie korygowana wskaźnikiem, nie podlega ona zmianie., a w sytuacji ceny członkowskiej jest zapis „około”, gdyż zapłacą po kosztach wybudowania.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż nie może być mniej niż 8 250 zł.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej, jako „Lazurowa Przyszań”
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 32/2019
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 10 października 2019 roku
w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej
jako „Lazurowa Przyszań”

Na podstawie § 49 pkt 18) Statutu, niniejszym uchwała się, co następuje.

§ 1.

W celu ustalenia wysokości wstępnego kosztu budowy wyróżnia się:

- 1) Członków Spółdzielni – osoby które w dniu zawarcia umowy rezerwacyjnej lokalu w inwestycji „Lazurowa Przystań”, 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.

Przyjmuje się następujące wstępne koszty realizacji inwestycji „Lazurowa Przystań”:

- 1) koszt realizacji 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosić będzie około 6.950,00 zł brutto (sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych), dla osób będących Członkami Spółdzielni;
- 2) koszt realizacji 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla Nowego Członka Spółdzielni zwiększony jest o 1.300,00 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 wynosić będzie 8.250,00 zł (osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) brutto;
- 3) koszt realizacji 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego (nie stanowiącego garażu) wynosić będzie około 10.455,00 zł brutto (dziesięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych);
- 4) koszt wybudowania lokalu niemieszkalnego (garażu podziemnego) w udziale w prawie własności, z którym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego wynosić będzie około 27.700,00 zł brutto (dwadzieścia siedem tysięcy siedemset złotych) dla Członków Spółdzielni i 29.600,00 zł brutto (dwadzieścia dziewięć tysięcy sześćset złotych) dla Nowych Członków Spółdzielni;
- 5) koszt wybudowania lokalu niemieszkalnego (garażu podziemnego) w udziale w prawie własności, z którym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego rodzinnego wynosić będzie około 43.000,00 zł brutto

(czterdzieści trzy tysiące złotych) dla Członków Spółdzielni i 45.000,00 zł brutto (czterdzieści pięć tysięcy złotych) dla Nowych Członków Spółdzielni;

- 6) koszt wybudowania lokalu niemieszkalnego (garażu podziemnego) w udziale w prawie własności, z którym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych wynosić będzie około 35.000,00 zł brutto (trzydzieści pięć tysięcy złotych) dla Członków Spółdzielni i 37.000,00 zł brutto (trzydzieści siedem tysięcy złotych) dla Nowych Członków Spółdzielni.
- 7) wynagrodzenie za ustanowienie prawa do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej wynosić będzie około 4.000,00 zł brutto (cztery tysiące złotych) za 1 m² powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej;
- 8) za wynagrodzenie za ustanowienia prawa do wyłącznego korzystania z jednego zewnętrznego miejsca postojowego, wynosić będzie około 15.100,00 zł brutto (piętnaście tysięcy sto złotych).

§ 3.

1. Koszt realizacji 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla Nowego Członka Spółdzielni podlega zastosowaniu współczynnika korygującego koszt budowy, uwzględniającego metraż, piętro lub atrakcyjność lokalu pod względem: możliwości aranżacyjnych, usytuowania w budynku, ilości pomieszczeń sanitarnych w lokalu.
2. Wysokość wkładu budowlanego za lokal mieszkalny dla Nowego Członka Spółdzielni może podlegać negocjacom, jeżeli Zarząd uzna, że istnieje możliwość zawarcia umowy o budowę lokalu, jeżeli wkład budowlany będzie niższy od ustalonego zgodnie z § 2 powyżej (powiększony o wartość użytkowania wieczystego).
3. Wkład budowlany za lokal mieszkalny, ustalony dla Nowego Członka Spółdzielni nie może być niższy od wkładu budowlanego ustalonego dla osoby będącej Członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli w drodze negocjacji wkład budowlany zostanie obniżony o co najmniej 5%, Zarząd poinformuje Radę Nadzorczą o ostatecznej wysokości wkładu budowlanego oraz lokalu mieszkalnym, stanowiącym przedmiot tej umowy o budowę lokalu.
5. Pomiar powierzchni niezbędnej do ustalenia wstępnego kosztu budowy odbywa się według Normy PN-ISO 9836:1997, tj. do powierzchni lokalu wlicza się ścianki nadające się do demontażu.

§ 4.

Kalkulacja nakładów i ceny sprzedaży (ustalenie wysokości wstępnego wkładu budowlanego) w inwestycji "Lazurowa Przystań", stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem Uchwały głosowało: **14 osób** (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Angela Kurkowska- Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Wojnarowski, Tomasz Czajkowski).

Przeciwko głosowało: **0 osób**

Wstrzymało się od głosowania: **0 osób**

Prezes stwierdził, iż oczywiście Zarząd nie będzie podpisywał umów o budowę lokalu z osobami, które mają zadłużenia na starych zasobach, dopóki nie spłacą zadłużenia.

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca – Richter.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż członkowie RN otrzymali wniosek podpisany przez Prezydium RN. Przewodniczący RN odczytał wniosek, który stanowi załącznik do niniejszego protokołu.
- Janikowski Ryszard stwierdził, iż w tytule wniosku jest Prezydium RN, a Prezydium to są trzy osoby, a wniosek podpisały dwie osoby. Czy można poprosić o podpis trzeciego członka Prezydium?
- Angela Kurkowska Bielecka stwierdziła, iż oczywiście podpisze wniosek. Stwierdziła, iż wniosek podpisała reprezentacja Prezydium RN w dwóch osobach.

- Janikowski Ryszard zadał pytanie: jak kwota 11 950 zł ma się do tabeli wynagrodzenia, jaka to jest krotność?
- Przewodniczący RN stwierdził, że na dzień dzisiejszy współczynnik w przypadku Pana Prezesa wynosi 6,46, Pani Doroty 5,16, zaś teraz po podwyżce wynosiłby dla Pana Prezesa 7,11 a dla Pani Doroty 5, 33 zł. Mówca stwierdził, iż w 2030 roku wynagrodzenie ma wynosić 4 tys brutto, więc będzie trzeba się nad tym zastanowić, żeby współczynniki wynagrodzenia zmienić, bo jeżeli kwota bazowa będzie rosła to współczynnik będzie spadał.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż w Spółdzielni poodchodziły osoby kierownicze i jak były prowadzone rozmowy rekrutacyjne to na stanowisko kierownika działu technicznego to rozpoczynano rozmowy od kwoty 9 tys zł netto. Dobrze by było, żeby Prezes Zarządu miał znacząco większe wynagrodzenie.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca – Richter.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 33/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta na posiedzeniu w dniu 10 października 2019 r. w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca - Richter

Na podstawie §2 Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu, wniosku Prezydium Rady Nadzorczej z dnia 04.10.2019 r. oraz § 49 ppkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Zmienia się wysokość wynagrodzenia Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca - Richter na kwotę ł brutto miesięcznie od dnia 01.11.2019 roku.

§ 2.

Aneks do umowy o pracę, zgodnie z warunkami ustalonymi w § 1 uchwały w imieniu Rady Nadzorczej podpiszą: Przewodniczący Rady Nadzorczej Ryszard Jasinowicz i V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej Tomasz Binek.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 14 osób

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota.

Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota

- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 34/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

**podjęta na posiedzeniu w dniu 10 października 2019 r. w sprawie zmiany
wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota**

Na podstawie §2 Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu, wniosku Prezydium Rady Nadzorczej z dnia 04.10.2019 r. oraz § 49 ppkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Zmienia się wysokość wynagrodzenia Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota na kwotę zł brutto miesięcznie od dnia 01.11.2019 roku.

§ 2.

Aneks do umowy o pracę, zgodnie z warunkami ustalonymi w § 1 uchwały w imieniu Rady Nadzorczej podpiszą: Przewodniczący Rady Nadzorczej Ryszard Jasinowicz i V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej Tomasz Binek.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Ad pkt 7) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący RN poinformował, że w korespondencji RN nie ma żadnych pism.

Ad pkt 8) Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.

- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia chciałby się wywiązać ze zobowiązania, które kiedyś przedstawiono dla budynków R2, S1, R6, gdzie chciano robić pilotażowo fotowoltaikę. Niestety przez dwa lata składano wnioski, a lenie było środków w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim, a jak były to nie były skierowane do Spółdzielni. Planuje się na terenie Spółdzielni uruchomić stacje ładowania samochodów elektrycznych zlokalizowaną przy parkingu Lazurowa 6 i przy „Lazurowych Ogrodach”. Działania innowacyjne Spółdzielni są dostrzegane i otrzymano nominacje do nagrody, którą przydziela Polska Agencja Przedsiębiorczości i ona ma być wręczana w Olsztynie 24-25 października przez Marszałka Województwa. Mówca stwierdził, iż Zarząd chciałby na tym spotkaniu poprosić o otrzymanie środków na innowacyjne rozwiązania. Spółdzielnia, jako pierwsza była prekursorem wymiany wind w trybie leasingu i środki na to zostały przyznane z Województwa. Spółdzielnia przygotowuje się do wdrożenia ustawy o wzmacnianiu konstrukcji budynków prefabrykowanych. Działając z dwiema firmami w tej kwestii chce się przygotować całą dokumentację, że w momencie, kiedy wejdzie ustawa, czyli w następnym roku Spółdzielnia będzie już przygotowana. Przy okazji działań wynikających z ustawy Spółdzielnia chce dokonać także ocieplenia.
- Wojnarowski Tomasz zadał pytanie: czy to jest współfinansowane, czy całkowite finansowanie?
- Prezes stwierdził, iż jest to współfinansowane, ale dotacja stanowi większą część finansowania.

- Binek Tomasz zadał pytanie: czy wyjaśniło się coś w kwestii parkingu przy ul. Szeligowskiej?
- Prezes stwierdził, że jest 14 osób, które są zainteresowane pokrywaniem kosztów dzierżawy, a Spółdzielnia nie może podjąć takiej decyzji, że wynajmie 23 miejsca a 14 osób będzie tylko pokrywać koszty, gdyż Spółdzielnia musiałaby dopłacać do tego. Jeszcze przez tydzień Spółdzielnia będzie pozyskiwać informacje od sąsiednich budynków, czy są zainteresowani wynajmem, czy nie. Jeżeli nie będzie chętnych osób na 23 miejsca to będzie trzeba zrezygnować z umowy dzierżawy i będą to miejsc wolnostojące. Spółdzielnia nie chce zarabiać na tych miejscach, gdyż 86 zł musi zapłacić dla Miasta i do tego sprzątanie, energia elektryczna, co da kwotę ok. 110 zł za miejsce postojowe.
- Szulc Urszula stwierdziła, iż warto rozwiesić ogłoszenie na innych budynkach w Spółdzielni, bo uważa, że będą zainteresowani.
- Binek Tomasz zadał pytanie: miejsca postojowe przy ul. Szeligowskiej 10 to są przynależne do lokalu usługowego?
- Prezes stwierdził, iż tak, miejsca te są przynależne do lokalu usługowego i będą sprzedane. W konsekwencji właściciel, który kupił lokal dokonuje podziału go na trzy lokale, w czym Spółdzielnia mu pomaga. Warunkiem umowy było to, że muszą zakupić 30 miejsc postojowych.
- Binek Tomasz stwierdził, iż taka informacja również powinna pójść do mieszkańców, bo tam sporo osób parkuje z Lazurowej 2, 2a i może nie wiedzą, że za chwilę tych miejsc nie będzie.
- Wojnarowski Tomasz zadał pytanie: po aktach notarialnych czynsz dla Lazurowych Ogrodów znacznie wzrasta i skąd to wynika i czy w najbliższej przyszłości jakoś się to zmieni?
- Prezes stwierdził, iż bardzo zadecyduje kwestia zużycia mediów. Inną sprawą jest, że budynek był na rozruchu i w części lokali przeniesiona jest odrębna własność i nierozpisane są umowy i wszystko jest płynne. Na ten moment to nie jest standardowe sprzątanie budynków, gdyż są kontenery jest ponadnormatywne sprzątanie

pomieszczeń. Mówca stwierdził, iż aktualnie przeanalizował umowy z wykonawcami na konserwację, na sprzątanie itd. Uzyskano znacznie korzystniejsze umowy i od Nowego Roku będą mniejsze czynsze.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż w listopadzie będzie zrobiony odczyt liczników, który pozwoli ustalić realne zaliczki. Osoby, które nie będą miały podpisanych aktów notarialnych to będą miały ustalone średnie zużycie. Dolota Dorota stwierdziła, iż można pobrać hasło do Platformy wymiany Informacji, gdzie jest podgląd do czynszu.
- Prezes stwierdził, iż zostaną zlikwidowane kontenery na gruz, będzie tylko jeden kontener na gruz, a będą już pojemniki na śmieci docelowe. Osoby nie podpisują umów za energię i Spółdzielnia jest za to obciążana i trzeba robić korekty, co troszkę potrwa. Koszt miesięczny kontenerów na gruz to 20 tys.zł gdyż wywozi się około 30 kontenerów miesięcznie
- Przewodniczący RN stwierdził, że na starych zasobach jak ktoś remontuje, to musi sam zamawiać kontener.
- Binek Tomasz stwierdził, iż można by także przypomnieć osobom, w jakich godzinach dokonuje się prac remontowych.
- Prezes stwierdził, iż osoby przy odbiorze lokalu dostają regulamin wykonywania prac, ale niektórzy nie zwracają na nic uwagi. Była sytuacja też, że była podana informacja, że za dwa dni będzie uruchomiona instalacja centralnego ogrzewania, a osoba zdjęła grzejniki na kilka dni i woda z centralnego ogrzewania lała się przez dwa dni, aż zalało innych i wylewała się przez elewacje.
- Michał Kapusta stwierdził, żeby można było pomyśleć, żeby w jakimś lokalu usługowym np. prowadzi siłownię i mieć z tego stałe zyski.
- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia nie może prowadzić działalności gospodarczej. Stwierdził, iż od dawna Spółdzielnia prowadzi pośrednictwo sprzedaży lokali mieszkalnych, ale mieszkańcy nie chcą z tego korzystać, gdyż wolą płacić pośrednikowi tysiące, niż zapłacić 300 zł Spółdzielni.

- Janikowski Ryszard stwierdził, że z tego, co pamięta to Zarząd wystąpił do Dzielnicy Bemowo o wspólne przedsięwzięcia budowlane. Czy coś w tej kwestii wiadomo? Jeżeli nie ma takiej możliwości, to czy nie można pomyśleć, żeby z zysku z inwestycji zakupić działkę?
- Prezes stwierdził, że razem z Panem Janikowskim słyszeli obietnicę Burmistrza, a po tygodniu otrzymali pismo, że nie będzie żadnych informacji, gdyż informacja o zakupie działek jest informacją publiczną i można przystąpić do przetargu. Jest możliwość zakupu działki na ul. Sterniczej i osoby czekają, żeby sprzedać tą działkę. Spółdzielnia czeka na warunki zabudowy, żeby mogła podjąć kroki celem zakupu działki. Prezes stwierdził, że z inwestycji nie będzie zysku, bo będzie się budować siedzibę.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż nie będzie to taki zysk, żeby zakupić działkę, nawet jakby się nie przenosiło siedziby Spółdzielni. Mając zysk trzeba zapłacić podatek, co by było niekorzystne dla Spółdzielni.

Ad pkt 9) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:22.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 10.10. 2019 r. zakończono.

/sporządziła/

..... *Cieślik Beata*

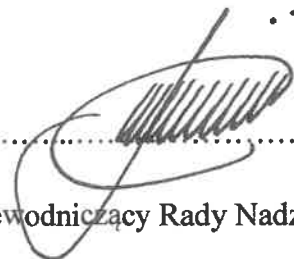
Cieślik Beata

Zaakceptowali:

..... *Tomasz Binek*

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Tomasz Binek)



Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Ryszard Jasinowicz)

Załączniki:

- **zał. nr 1** – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- **zał. nr 2** – UCHWAŁA NR 32/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 10 października 2019 roku w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowa Przystań”
- **zał. nr 3** – Uchwała Nr 33/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta na posiedzeniu w dniu 10 października 2019 r. w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca - Richter
- **zał. nr 4** – Uchwała Nr 34/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta na posiedzeniu w dniu 10 października 2019 r. w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota