

Protokół nr 11/2019 r.

**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia
19 grudnia 2019 r.**

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 19.12. 2019 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20.10.

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, Krzysztof Płochocki, Ryszard Janikowski, Tomasz Biniek, Tomasz Wojnarowski. Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi *załącznik do protokołu*.

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

- Dolota Dorota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Edyta Benesz (Specjalista ds. organizacyjno –prawnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Dariusz Bogucki- (Kierownik Działu Technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Mecenas Maciej Ligier

III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

Przyjęto na stępujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 10/2019 z posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. Informacja Zarządu w sprawie podpisania umowy o budowę lokalu nr B 2.5 w inwestycji przy ul. Sterniczej.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosku Zarządu dotyczącego podpisania umowy z Firmą eGmina, Infrastruktura, Energetyka Sp. z o.o. ul. Żłota 54, 45-643 Opole umożliwiającej modernizację węzłów ciepłych w budynkach Rozłogi 2 i Rozłogi 6
6. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
7. Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.
8. 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 13 członków (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Angela Kurkowska- Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Krzysztof Płochocki, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Wojnarowski)
 - ☞ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
 - ☞ wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu nr 10/2019 z posiedzenia Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż na stronie 3 protokołu trzeba poprawić słowo „ożyjecie” na słowo „przyjęcie”. Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 10/2019 Rady Nadzorczej. Wniosek przyjęto, gdzie:

- ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 13 członków (Marcin Stelmaszyński, Urszula Szulc, Marek Owsianko, Konrad Rojek, Jan Runowski, Angela Kurkowska- Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Ryszard Jasinowicz, Marek Snopiński, Krzysztof Płochocki, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Wojnarowski)
- ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
- ✚ wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

O godz. 19:11 przyszedł Michał Kapusta.

Ad pkt 4) Informacja Zarządu w sprawie podpisania umowy o budowę lokalu nr B 2.5 w inwestycji przy ul. Sterniczej.

- Prezes poinformował, że podpisując umowę na lokal B 2.5. trzeba by było zrobić daleko idące odstępstwo od regulaminu, a właściwie podpisanie umowy o budowę lokalu z Panią budzi bardzo duże wątpliwości i Zarząd chce o tym poinformować Radę Nadzorczą.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż w informacji, której otrzymali członkowie RN bardzo szczegółowo opisano sytuację związaną z podpisaniem umowy na lokal B 2.5. Pani jest osobą starszą i nie było to żadną przeszkodą przy rezerwacji mieszkania. Od początku Pani ta działa przez pełnomocnika, co było zrozumiałe, ze względu na jej wiek. Problemy pojawiły się w momencie dokonywania opłaty rezerwacyjnej za lokal, gdyż opłaty dokonał właśnie pełnomocnik. Kierując się zasadą, że wpłat mogą dokonywać tylko osoby widniejące w umowie rezerwacyjnej zwrócono środki pełnomocnikowi i poproszono, aby płatności dokonała Pani i tak też się stało. W między czasie Pani

chciała dopisać pełnomocnika do umowy powołując się na zły stan zdrowia, na problemy finansowe, ale Zarząd nie wyraził na to zgody. Wyznaczono termin zawarcia umowy o budowę lokalu (pełnomocnik bardzo nalegał na jak najszybszy termin podpisania umowy i umowa Pani [imię] została wyznaczona na pierwszy możliwy termin). Dzień przed podpisaniem umowy Spółdzielnia otrzymała formularz kontaktowy do umowy, gdzie powinny być dane tylko Pani [imię], gdzie została zawarta informacja, że zaraz po podpisaniu umowy nastąpi ekspektatywa własności lokalu na Pełnomocnika. O ile dokonywanie takich czynności jest absolutnie typowe w umowach o budowę lokalu, ale tylko w ramach rodziny i wtedy zachowanie uprawnień członkowskich (ceny) ma sens, bo zaspokajane są potrzeby członków oraz ich rodzin. Pełnomocnik zaś jest obcą osobą dla Pani [imię].

Mówczyni stwierdziła, iż najbardziej obcą osobą przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu był bratanek Pani, która jest członkiem Spółdzielni i nie ma własnych dzieci, ale to jest dalej rodzina, a w pozostałych sytuacjach to są dzieci, brat, siostra. Pełnomocnik został poinformowany, że jako osoba obca straci uprawnienia wynikające z członkostwa i będzie musiał uzupełnić wkład budowlany. Po tej informacji pojawił się mecenas reprezentujący Panią [imię] ale wrażenie było takie, że bardziej reprezentuje pełnomocnika niż Panią [imię]. Mecenas był bardzo roszczeniową osobą - straszył, podważał zasadność uchwał i regulaminów Spółdzielni. Twierdził, że Pani [imię] to mieszkanie się należy za cenę członkowską, a to, co robi Pani [imię] to jej sprawa (czego Zarząd nie podważa, ale nie można dopuścić do sytuacji, kiedy osoby spoza Spółdzielni korzystają z dość sporej bonifikaty). Trzeba pamiętać, że nie wszyscy członkowie mogli skorzystać z bonifikaty i zakupili mieszkania po cenie spoza puli członkowskiej.

- Janikowski Ryszard zadał pytanie: czyli Pełnomocnik chce, aby w jednym akcie zostało przekazane darowizną mieszkanie? Czyli albo obawia się, że ta Pani nie doczeka do podpisania umowy sprzedaży, bądź podwyższy później cenę?
- Benesz Edyta stwierdziła, iż od samego początku Spółdzielnia została oszukana, gdyż na etapie umowy rezerwacyjnej Pani [imię] wiedziała, że to mieszkanie nie jest dla niej, tylko ma służyć celem zdobycia korzyści majątkowej poprzez zbycie mieszkania na osobę obcą po cenie członkowskiej.

- Janikowski Ryszard stwierdził, iż Pani [] po podpisaniu umowy może sprzedać mieszkanie, komu chce, czyli, żeby Pełnomocnik nie upierał się, aby umowa darowizny była w jednym akcie, to nie byłoby tematu.
- Prezes stwierdził, iż na etapie rezerwacji przyjęto taką procedurę, że po sporządzeniu listy osób rezerwujących weryfikacji dokonywała trzyosobowa komisja, składająca się z pracowników powołanych uchwałą Zarządu i listę ostatecznie zatwierdzał Zarząd. Na etapie rezerwacji były trzy przypadki, w tym jeden Pani [] gdzie opłaty rezerwacyjnej dokonały inne osoby, niż osoby rezerwujące. We wszystkich przypadkach Zarząd oddał pieniądze i poprosił o wpłatę pieniędzy przez osobę rezerwującą. W przypadku tych dwóch osób które wpłaciły pieniądze, były to bliskie osoby, zaś w przypadku Pani [] od początku było widać, że nie chodzi o rodzinę.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: w tych dwóch przypadkach wpłaciła osoba bliska, czyli ta na która później była ekspektatywa?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż tak były to osoby bliskie: mąż, bądź mama.
- Prezes stwierdził, iż w przypadku tych dwóch osób wpłaciły pieniądze bliskie osoby, ale Zarząd przyjął zasadę, że wpłaty ma dokonać osoba, która dokonała rezerwacji.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż po zwróceniu pieniędzy wpłaty dokonała także Pani []
- Prezes stwierdził, iż pieniądze wpłaciła Pani [] ale problem pojawił się przy podpisaniu umowy o budowę lokalu.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: bo w tych dwóch wspomnianych przypadkach akty notarialne podpisały osoby rezerwujące?
- Prezes potwierdził, iż w tych dwóch przypadkach akt podpisały osoby rezerwujące. Mówca stwierdził, że ani Zarząd ani Pani Edyta Benesz w imieniu Zarządu nie podpisze umowy z Panią [] jej pełnomocnikiem. Pani [] ma jakiegoś mecenasa, ale nie sądzi się, żeby były z tego tyłu jakieś problemy dla Spółdzielni
- Maciej Ligier, który był także na spotkaniu z Panią [] „ jej pełnomocnikiem i reprezentującym Panią [] mecenasem stwierdzili, że w trakcie spotkania stało się jasne, że Pani [] pośredniczy w sprzedaży tego lokalu, czyli zapewne za jakąś

kwotę zgodziła się użyczyć swojego członkostwa by dana osoba (Pełnomocnik- czyli Pan [imię], mógł zakupić lokal). Pełnomocnik Pani [imię], widząc, że Spółdzielnia jest sceptycznie nastawiona, zaczął nalegać na podpisanie umowy z samą Panią [imię]. Mecenas reprezentujący Panią [imię] stwierdził, iż powinien być jeden wkład, gdyż nie można ceny różnicować ze względu na cenę gruntu i że Spółdzielnia dyskryminuje Panią [imię] ze względu na jej wiek. Mówca stwierdził, że Rada Nadzorcza powinna zdecydować czy zgadza się na taki mechanizm, bo Spółdzielnia buduje dla członków Spółdzielni i ich bliskich, a w tej sytuacji Pani [imię] przekazuje mieszkanie Panu [imię] po cenie członkowskiej. Trzeba zadać sobie pytanie: czy to jest fair wobec innych członków Spółdzielni. Jeżeli chodzi o umowę rezerwacyjną, to minął termin wypowiedzenia umowy, ale zgodnie z umową Spółdzielnia jest odpowiedzialna tylko za szkodę z winy umyślnej i w tym przypadku Spółdzielnia została wprowadzona w błąd, gdyż weryfikując listę rezerwacyjną weryfikowała Panią [imię] jako członka. Mecenas Pani [imię] stwierdził, iż jeżeli Spółdzielnia odmówi podpisania umowy, to pójdzie z tym do Sądu. Lepiej żeby w trakcie inwestycji nikt nie chodził po Sądach. Trzeba zdecydować, czy zawiera się umowę z Panią [imię] czy od niej się uchylić, jako błędu i jej nie zawierać.

- Prezes stwierdził, iż stanowisko Zarządu jest takie, aby uchylić się od podpisania umowy o budowę lokalu.
- Wojnarowski Tomasz zadał pytanie mecenasowi: czy to, że pierwsza wpłata była z innego konta, nie jest powodem, żeby załatwić całą sprawę?
- Mecenas Maciej Ligier stwierdził, iż umowa została zawarta, i wpłata z innego konta nie jest rzeczą przeważającą. Ogółem przepisy kodeksu cywilnego dają możliwość uchylecia się pod wpływem błędu, że zakładano, iż Pani [imię] kupuje lokal na swoje potrzeby, a tak nie jest.
- Janikowski Ryszard stwierdził, że w konsekwencji na spotkaniu padły decyzje, żeby Pani [imię] podpisała umowę sama.
- Benesz Edyta stwierdziła, że tak, ale osoby mogą wyjść z kancelarii i zrobić ekspektatywę.

- Janikowski Ryszard stwierdził, iż każdy z członków Spółdzielni może zrobić to samo. Czy może w sytuacji, kiedy jednak zdecydowali się, żeby umowę podpisała tylko Pani [redacted] to czy Spółdzielnia grożą jakieś konsekwencje?
- Maciej Ligier stwierdzi, iż błędem jest to, że w momencie rezerwacji Spółdzielnia zakładała, że lokal jej zakupiony dla członka i jego rodziny, ale de facto Pani [redacted] jest pośrednikiem w kupieniu mieszkania, bo docelowo mieszkanie miało być dla Pana [redacted]. Po prostu wprowadzono w błąd Zarząd Spółdzielni, który zdecydował się zawrzeć umowę z Panią [redacted].
- Janikowski Ryszard zadał pytanie: czy tok myślenia, który prezentuje mecenas Ligier jest do obronienia w Sądzie?
- Mecenas stwierdził, że na 100% nie można być pewnym podejścia Sądu, ale w tym przypadku zachowanie Pana [redacted] wskazało, że ma to być pośrednictwo w zakupieniu mieszkania.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż znaczącą kwestią jest to, że Spółdzielnia ma wiedzę, że jest to forma kombinowania, żeby zakupić lokal po niższej cenie i w tej sytuacji RN i Zarząd byłiby nie fair wobec innych członków Spółdzielni.
- Plochocki Krzysztof stwierdził, iż jeżeli doszłoby do podpisania umowy przez Panią [redacted] która później przepisze ekspektatywę mieszkanie na kogoś innego, to zapewne nie jedna osoba tak zrobiła we wcześniejszych inwestycjach. Jakby ktoś popatrzył w księgach wieczystych to widział, że mieszkanie kupiła inna osoba, a później je sprzedała. Być może warto zaprosić Panią [redacted] na RN, bo w tym momencie znamy zdanie tylko jednej strony.
- Kapusta Michał stwierdził, iż była także mowa o tym, że chciano cesję zrobić na Pana [redacted] ze względu na problemy finansowe Pani [redacted]. W związku z tym zastanawiające jest, że ma problemy finansowe a korzysta z usług mecenasa.
- Prezes stwierdził, iż Mecenas Pani [redacted] zapewne nie pójdzie do Sądu. Żeby zaprosić Panią [redacted] trzeba się liczyć, że zapewne będzie ją pod rękę prowadzić kilka osób.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż Pani [redacted] ma dwa mieszkania na osiedlu i jedno sprzedała za dożywocie i teraz się też o to kłóci.

- Janikowski Ryszard stwierdził, iż proponuje, żeby tę sytuację potraktować jako próbę wyłudzenia mieszkania poprzez podstawionego członka Spółdzielni, z taką uwagą, że trzeba zdawać sobie sprawę, że do procesu może dojść, a Sądy są różne jak doświadczenia Spółdzielni wskazują. Musimy trzymać się pewnych zasad i takie osoby, które chcą się wzbogacić na starszych osobach trzeba gonić z naszego osiedla.
- Stelmaszyński Marcin stwierdził, iż jeżeli teraz na to się pozwoli, to przy następnych inwestycjach będzie więcej takich sytuacji, że będzie się wykorzystywać osoby do zakupu mieszkania.
- Wojnarowski Tomasz zadał pytanie: a czy nie jest lepszym rozwiązaniem zaproponowanie Pani kupienia mieszkania po cenie spoza puli członkowskiej?
- Prezes stwierdził, iż oczywiście była taka propozycja, ale Pani nie chce kupić po innej cenie.

Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: upoważnienie Zarządu do nie podpisywania umowy o sprzedaż lokalu B 2.5 w inwestycji przy ul. Sterniczej po cenie członkowskiej z Panią Wniosek Przyjęto, gdzie:

- ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 13 członków (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)
- ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
- ✚ wstrzymało się od głosowania 1 członków RN (Płochocki Krzysztof)

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosku Zarządu dotyczącego podpisania umowy z Firmą eGmina, Infrastruktura, Energetyka Sp. z o.o. ul. Złota 54, 45-643 Opole umożliwiającej modernizację węzłów ciepłych w budynkach Rozłogi 2 i Rozłogi 6

- Przewodniczący RN poinformował, że kwestia ta była omawiana na posiedzeniu Komisji Technicznej, na której był Prezes firmy eGmina, który wskazał plusy wynikające z umowy.
- Prezes stwierdził, że własnością Spółdzielni są pomieszczenia węzłów, zaś węzły ciepłe są własnością przedsiębiorstwa, które dostarcza energię ciepłą, czyli Veoli. Opłaty za ciepłą wodę, stanowią największe kosztowo opłaty jakie ponosi Spółdzielnia, w związku z czym zaczęto poszukiwać rozwiązań obniżenia kosztów dla członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie posiada żadnych możliwości, żeby sfinansować modernizację węzłów na własny koszt i nie ma możliwości skorzystania z kredytu. W innych województwach przez firmę eGmina były tworzone konstrukcje, że przedsiębiorstwa ciepłe przekazywały na własność węzły ciepłe firmie i ona dokonywała modernizacji i z tego tytułu powstawały znaczne oszczędności opłat dla mieszkańców zamieszkujących dane zasoby. Dla budynku Rozłogi 2 i Rozłogi 6 przy okazji innych robót zrobiono audyty energetyczne i uznano, że można wykonać symulacje i osiągnięto by oszczędności korzystając z oferty firmy Egmina.
- Bogucki Dariusz stwierdził, iż część członków RN była na komisji technicznej, gdzie szczegółowo omówiono temat. Sentencja jest przedstawiona we wniosku, który był załączony w materiałach na posiedzenie RN. Koszty modernizacji także są wskazane we wniosku. Koszty modernizacji są stosunkowo duże, ale wiąże się to z tym, że nie jest to finansowane ze środków Spółdzielni, tylko finansuje to firma. Spółdzielnia spłacałaby tylko miesięczną ratę za modernizację węzłów oraz koszty konserwacji, co jest wskazane we wniosku dla obydwu budynków. We wniosku jest także informacja, jakie oszczędności gwarantuje firma.
- Prezes stwierdził, iż cała symulacja była robiona przy założeniu, że nie angażuje się środków własnych, a angażowane są środki firmy. To funkcjonuje na podobnej zasadzie jak były zrobione wymiany dźwigów w formie leasingu, co się sprawdza. Formalną przeszkodą, może być tylko to, że Veolia nie zgodzi się, przekazać firmie węzłów do modernizacji i w takiej sytuacji umowa między Spółdzielnią a firmą jest nieważna, bez ponoszenia kosztów z obydwu stron.
- Bogucki Dariusz stwierdził, że aktualnie średnio dla budynku Rozłogi 6 Spółdzielnia płaci dla Veoli 18 tys. zł /m-c za podgrzanie i ciepło. Płacono by wtedy mniej dla Veoli, a pozostałą kwotę można by przeznaczyć na opłatę dzierżawy i konserwację dla Egmina i zostałyby jeszcze w przypadku Rozłogi 6 kwota 732 zł miesięcznie, co rocznie dałoby ok. 10 tys. zł, zaś

dla Rozłogi wynosi około 15 tys. zł rocznie. Spółdzielnia nie będzie ponosić żadnych kosztów, tylko będzie realnie jeszcze mieć oszczędności.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż stawka dla mieszkańców z tytułu modernizacji nie byłaby zwiększona, tylko byłaby utrzymana stawka na danej nieruchomości i z tej stawki opłacana by była Veolia oraz modernizacja węzła i jeszcze by coś zostało, co by było rozliczane na koniec roku z mieszkańcami.
- Prezes stwierdził, że dużo się mówi o w mediach o fotowoltaice, gdzie tego typu przedsięwzięcia zrobiły przedsiębiorstwa na Śląsku. Na Mazowszu jakoś żadna Spółdzielnia nie może skorzystać z dofinansowania w tej kwestii. Nasza Spółdzielnia ma przygotowaną dokumentację dla 4 budynków. Dla budynku R 2 potrzeba 150 tys. zł, a można dostać dofinansowanie z funduszu ochrony środowiska 15 tys. zł, a okres zwrotu jest bardzo długi. Od razu jak usłyszano, że można pozyskać środki na wzmocnienie konstrukcji budynków. Spółdzielnia przystąpiła do zrobienia przez specjalistyczną firmę dokumentacji i zrobiono to dla trzech budynków, w których ocieplenia były wykonane najwcześniej oraz dla budynku R4 gdzie już na etapie budowy wykazywano pęknięcia konstrukcji i wystąpiono o środki, ale nic nie otrzymano. Mówi się o tym w telewizji, ale faktycznie to nie ma możliwości uzyskania na to środków, trzeba samemu się starać na finansowanie. Doświadczenia z dźwigami wskazują, że można modernizować.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż budynki w nieruchomości przy ul. Szeligowskiej faktura wynosi 24 tys. zł dla Veoli. W tych budynkach są nowe węzły i można zobaczyć jakie są różnice .
- Przewodniczący RN stwierdził, iż Spółdzielnia nie ponosi żadnych środków, a jest także gwarancja w umowie, że jeżeli firma nie uzyska określonych warunków, to Spółdzielnia nie będzie musiała płacić.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż zwrócił uwagę na to, że obecnie budynki płacą więcej 3 tys.zł rocznie do tego co by było. Czyli wkładając kwotę ok 400 tys. zł uzyska się oszczędności rzędu 3 tys. zł rocznie, co po przeliczeniu wskazuj, że zwrot z tej inwestycji wynosi 145 lat. Czy dobrze myśli, czy nie?
- Bogucki Dariusz stwierdził, że zysk, który uzyskuje się rocznie wynosi 15 tys. zł. Jest to czysty zysk, spłaty kosztów modernizacja i konserwacji.

- Bogucki Dariusz stwierdził, iż kwota 400 tys. zł to kwota modernizacji węzła i spłaca się przez 15 lat w kwocie 2 428, 61 zł miesięcznie, zysk jest z tego, że do Veoli nie płaci się tyle ile aktualnie, tylko mniej, co pozwala spłacać modernizację węzłów oraz jeszcze zaoszczędzić.
- Płochocki Krzysztof zadał pytanie: czyli rocznie zaoszczędzi się 15 tys. zł na budynku, to ile się płaci rocznie na budynek bez tych oszczędności?
- Bogucki Dariusz stwierdził, że miesięczna faktura Veoli dla budynku Rozłogi 2 wynosi 19 826 000 zł , co trzeba pomnożyć przez 12 miesięcy.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż teraz już to rozumie.
- Wojnarowski Tomasz zadał pytanie: jak ta firma się zabezpiecza, w sytuacji kiedy Spółdzielnia by jej nie płaciła, odłącza ciepło?
- Bogucki Dariusz stwierdził, iż jeżeli będą wygenerowane większe zyski to zyski dzielone są pół na pół.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż jeżeli te 6% oszczędności nie zostanie uzyskane to Spółdzielnia nic firmie nie będzie płacić, tylko firma będzie wszystko robić ze swoich środków.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały. Przyjęto następującą uchwałę:

UCHWAŁA NR 37/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z siedzibą w Warszawie

z dnia 19 grudnia 2019 roku w sprawie

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, działając na podstawie § 49 pkt 18 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie:

§ 1.

Pozytywnie opiniuje zawarcie umowy z eGmina, Infrastruktura, Energetyka Sp. z o.o., ul. Złota 54, 45-643 Opole, na modernizację węzłów ciepłych w budynkach Rozłogi 2 i Rozłogi 6, zgodnie ze stosownym wnioskiem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 12 grudnia 2019 r.

§ 2.

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, Krzysztof Płochocki, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Tomasz Wojnarowski.

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 - osób

wstrzymało się od głosowania: 0 - osób

Ad pkt 6) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

V-ce Przewodniczący stwierdził, iż w korespondencji RN jest protokół z zebrania Rady Budynku Lazurowa 6 z dnia 26 listopada 2019 r. Najważniejszą kwestią w protokole są sprawy wniesione, gdzie wskazano, że w tym roku bardzo późno rozpoczęto grabienie liści, że w miejscu wycinki drzew przy Lazurowej 6 należy posadzić nowe drzewa. Drzewa przy kl.IV uschły, były posadzone późno i chyba źle dobrane . W protokole wskazano także, że należy zamontować zamek w drzwiach wejściowych na zwyżkę IV.

Rojek Konrad stwierdził, iż był na spotkaniu Rady Budynku i nie było jedności w sprawie liści, gdyż część była bardzo zadowolona, że są liści, że szezszczą jesienią ,a niektórzy nie byli zadowoleni.

Janikowski Ryszard stwierdził, iż ton protokołu RB ma charakter rozkazujący, mówiący, że „ma zostać wykonane”.

Ad pkt 7) Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.

- Prezes poinformował, że na dzień dzisiejszy jest podpisanych 50 umów o budowę lokalu w formie aktu notarialnego na inwestycję „Lazurowa Przystań”. Z różnych powodów, przede wszystkim, jest to choroba dziecka, wydłużenie procedury kredytowej akty zostały przeniesione na styczeń. Finansowanie inwestycji z pierwszej raty inwestycyjnej jest wystarczające. Pierwsza fakturę Generalny Wykonawca będzie składał pod koniec stycznia. Na dzień dzisiejszy są zrobione wszystkie przekładki elektryczne i teletechniczne. Zrobione są przekładki centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz robione są przekładki sieci kanalizacyjnej w sąsiedztwie budynku Sternicza 129. Tuż po świętach z wyłączeniem pasa dojazdowego do Domu Kombatanta będzie robiona główna przekładka kanalizacyjna, ale będzie zapewniony dojazd poprzez utwardzenie części działki przeznaczonej pod budowę. Po wykonaniu przekładki sieci kanalizacyjnej natychmiast budowa będzie ogrodzona w sposób trwały. Jest wynegocjowana i zrobiona dokumentacja techniczna na wykonanie zabezpieczenia wykopów ze ścianek Larsena na ścianki szczelinowe i wykonawca około 10 stycznia przystąpi do wykonania ścianek szczelinowych i wykopów pod garaże. Pierwotnie dokumentacja techniczna przewidywała ścianki Larsena poprzez ich wciskanie, bądź wbijanie, ale ze względu na sąsiednie budynki St 129 i 131 oraz Domu Kombatanta operacja nie wyszła by mieszkańcom na zdrowie i będzie to robione inną metodą.
- Wojnarowski Tomasz zadał pytanie : czyli będzie mniej wibracji?
- Prezes stwierdził, iż w ogóle nie będzie wibracji. Założono także punkty kontrole, czy nie będzie się nic działo z budynkami sąsiednimi. Jest także robiony przegląd lokali w budynku Sternicza 129, żeby później móc oszacować ewentualne uszkodzenia. Trzeba było dokonać dodatkową operację, gdyż okres, w którym dokonywano przekładki centralnego ogrzewania wydawał się niekorzystny od względem pogody. Dom Kombatanta był głównym oponentem

przeciwko realizacji przekładki, co rozumie, bo mieszkają tam starsi ludzie, którzy potrzebują stałe ciepłej wody. W związku z tym zabezpieczono kontenerową kotłownię olejową, co umożliwiło, aby Dom Kombatanta miał cały czas miał ciepłą wodę i ogrzewanie. Po wykonaniu przekładki kotłownia została zdemontowana.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż Spółdzielnia wychodzi naprzeciw mieszkańcom i stara się nie utrudnić im życia.
- Prezes stwierdził, iż przedwczoraj rozpoczęła się lustracja, której będzie dokonywał trzyosobowy zespół. Lustracja rozpoczęła się od przeglądów starych zasobów, przeglądu inwestycji oraz zapoznaje się z podstawowymi dokumentami. Lustracja będzie kontrolować także wdrożenie i funkcjonowanie przepisów RODO, zarówno pod względem dokumentacji jak i systemu informatycznego. Następnym razem Lustratorzy będą w Spółdzielni 15 stycznia. Jeżeli członkowie RN mają jakieś pytania, to Rada Nadzorcza niech wypracuje odpowiednie stanowisko.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż z Panią Dolotą uczestniczył w spotkaniu z lustratorami i był także na przeglądzie starych zasobów i inwestycji. Dodał, iż wspólnie z prezydium ustalono, żeby posiedzenie RN odbyło się 16 stycznia, w którym uczestniczyliby lustratorzy.
- Płochocki Krzysztof stwierdził, iż na Komisji Rewizyjnej kontrolowano przetargi z wyłączeniem przetargu na Generalnego Wykonawcę i ustalono, że można przyjść do Spółdzielni, żeby zapoznać się z dokumentacją. Była taka sytuacja, że nie udostępniono mu dokumentów, ale nie rozumie dlaczego, bo było na komisji ustalone, że można wcześniej się z nimi zapoznać, żeby nie marnować czasu na komisji. Mówca stwierdził, iż chciałby, aby to było ustalone z Zarządem, żeby wcześniej nie było już takich sytuacji.
- Stelmaszyński Marcin stwierdził, iż kwestia wglądu w dokumenty została ustalona na ostatnim posiedzeniu komisji i jak będzie z tego protokół, to będzie się można z nim zapoznać.
- Koszarda- Trzeszczkowska Magdalena stwierdziła, iż na komisji Prezes powiedział, że regulamin komisji rewizyjnej mówi o udostępnianiu dokumentów komisji, a nie jego poszczególnym członkom.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż ciałem RN są poszczególne komisje, a nie pojedyncze osoby. Rolą poszczególnej komisji jest ewentualnie wyłonienie grupy, która się wcześniej

zapozna z dokumentami. Nie może tak być, że pojedynczo członkowie będą chodzić do pracowników. Zgadza się, że na komisji może to zająć mnóstwo czasu, dlatego można wyłonić grupę osób, którym zostaną udostępnione dokumenty. Jeżeli chodzi o przetargi, to akurat nie były to obszerne dokumenty i spokojnie można było się z nimi zapoznać na komisji rewizyjnej. Jest regulamin komisji i jest uchwała Zarządu w sprawie udostępniania dokumentów i członkowie komisji RN muszą się tego trzymać.

- Janikowski Ryszard stwierdził, iż oczywistą rzeczą jest, że komisja może określić sposób kontroli, ale trzeba poinformować o tym Zarząd, że np. w danym dniu przyjdzie grupa osób z komisji rewizyjnej i zapozna się z dokumentami, jeżeli to ma się odbywać poza posiedzeniem komisji. Są dwa wyjścia: kontrola jest na komisji albo komisja oddelegowuje grupę ludzi i informuje o tym Zarząd.
- Prezes stwierdził, że praca komisji jest określona w Regulaminie Komisji Rewizyjnej, który jest bardzo stary. RN poprzedniej kadencji próbowała zmieniać regulamin, ale w konsekwencji regulamin nie został zmieniony. Ponadto w 2012 roku Zarząd poprzez zarządzenie wskazał, w jaki sposób pracownicy mają udostępniać dokumenty. Nie trzeba kontroli dokonywać na jednej komisji. Można na jednej komisji przejrzeć dokumenty i albo przyjąć kontrole, albo poprosić o jakieś informacje na następne posiedzenie. Najgorszym rozwiązaniem będzie jak indywidualnie członkowie komisji będą przychodzić do pracowników.

Ad pkt 8) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:10.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19.12. 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 37/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie z dnia 19 grudnia 2019 roku.
- zał. nr 3 – Protokół Rady Budynku Lazurowa 6 z dnia 28 listopada 2019 roku.