

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

---

## I. Miejsce i czas posiedzenia:

- SALA KONFERENCYJNA AUTOMOBILKLUBU POLSKIEGO ul. Powstańców Śląskich 127
- Obrady rozpoczęto w dniu 11.09.2020 r. o godzinie 18.10, a zakończono w dniu 11.09.2020 r. o godzinie 21:56.

## II. Obecność:

W zebraniu mogli uczestniczyć członkowie Spółdzielni zaliczeni do I części Walnego Zgromadzenia, czyli zamieszkali w budynkach przy ulicy: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.

### 1. Obecnych było 55 członków, w tym z budynku:

- Lazurowa 4 - 18
- Lazurowa 6 - 13
- Rozłogi 3- 11
- Rozłogi 5 - 6
- Rozłogi 7 -7

- Zostało udzielonych 37 pełnomocnictw

### 2. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”:

- Zbigniew Gaca Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
  - Dorota Dolota (główna Księgowa i członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”).
3. Jerzy Jankowski (Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP)
4. Mecenasek Piotr Pałka
5. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
6. Firma Polpatrol Security Group - zabezpieczenie zebrania.

Głosowania jawne odbywały się za pomocą mandatów, zaś głosowania tajne poprzez wypełnienie karty do głosowania i wrzucenie do urny.

## III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

- Do momentu wyboru Przewodniczącego WZ obrady posiedzenia prowadził Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Pan Zbigniew Gaca – Richter.



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

---

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).
6. Przyjęcie porządku obrad.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2019 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 r.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2019 r.
10. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017.
11. Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.
12. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2019 r.
13. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2019 r.
14. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 08 maja 2019 r. do dnia 31 maja 2020 r.
15. Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2021 r. (w tym planu remontów na 2021 r.).
16. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r.
17. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa własności lokalu numer 76 położonego w budynku przy ulicy Sterniczej 129 w Warszawie.
18. Podjęcie uchwały w sprawie zawarcia z Bankiem PKO BP umowy limitu odnawialnego w wysokości do 1,5 mln zł w rachunku bieżącym Spółdzielni,

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

w związku z ryzykiem związanym ze skutkami ogłoszonego i trwającego do dnia dzisiejszego w Polsce stanu epidemii.

19. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”.
20. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości na cele inwestycji „Lazurowe Centrum”.
21. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości na rzecz Innogy Stoen Operator sp. z o.o.
22. Wybór członków Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję w latach 2020-2023.
23. Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.
24. Zamknięcie obrad.

**W dniu 11 września 2020 r. I część Walnego Zgromadzenia zrealizowała wszystkie punkty porządku obrad.**

- Prezes przywitał członków, pełnomocników członków, przedstawicieli Rady Nadzorczej oraz Prezesa Związku Rewizyjnego RP. Stwierdził, iż w tym roku przyszło organizować zebranie w czasie epidemii Covid. Spółdzielnia ze swojej strony zapewniła warunki, aby członkowie byli bezpieczni, czyli wyposażyła członków w maseczki, płyny dezynfekcyjne, długopis, dokonała ozonowania sali przed zebraniem oraz rozstawiła krzesła na sali, aby zachować bezpieczny dystans. Poprosił zebranych członków o zachowanie odległości. Dodał, iż po raz pierwszy w Spółdzielni zebranie Walnego Zgromadzenia jest w częściach, ale zostało to wymuszone epidemią. O dzisiejszym zebraniu Zarząd powiadomił jednostkę Policji Dzielnicy Bemowo oraz Sanepid.
- Prezes podkreślił, iż jest to także szczególny dzień, gdyż w tym roku Spółdzielnia obchodzi 30 - lecie powstania. 30 lat temu Spółdzielnia wydzieliła się z Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wśród zebranych osób są osoby, które zakładały Spółdzielnię. Zaznaczył, że jest to wspólne święto całej Spółdzielni. Zarząd szukał sposobu w jaki można uczcić 30 - lecie i postanowił zafundować członkowi Spółdzielni, który uczestniczy w WZ parasol z pamiątkowym napisem.



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

- Prezes Związku Rewizyjnego RP podziękował za zaproszenie na WZ, które odbywa się w nietypowych warunkach, czyli w czasie epidemii Covid. Zaznaczył, że w związku z jubileuszem Spółdzielni, chciałby pogratulować działalności, gdyż Spółdzielnia „Lazurowa” jest Spółdzielnią jedną z najlepiej prowadzonych nie tylko na Mazowszu, ale w kraju. Na tak owocną działalność składa się mądrość członków, czujna Rada Nadzorcza i sprawny Zarząd. Spółdzielnia „Lazurowa” jest jedną z nielicznych Spółdzielni, które prowadzą inwestycję, przez co realizuje podstawowy cel Spółdzielni, czyli zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków. Dzięki prowadzonym inwestycjom, opłaty eksploatacyjne są niższe niż w innych Spółdzielniach oraz uzyskuje się zysk z inwestycji, który przeznaczają się na remonty. Prezes Związku przekazał na ręce Prezesa Zarządu oraz Przewodniczącego RN puchar okolicznościowy z okazji 30 - letniej rocznicy powołania Spółdzielni.
- Prezes Związku zaznaczył, że rok 2020 to jest święto Polskiej Europejskiej Spółdzielczości. W 1920 roku ustawa prawo spółdzielcze została opracowana i wprowadzona do obrotu prawnego na terenie Polski. Dodał, iż ma nadzieję, że epidemia nie przeszkodzi w tym, aby zorganizować konferencję z okazji 100 - lecia uchwalenia ustawy. Prezes Związku z okazji 100 - lecia uchwalenia ustawy wręczył na ręce Prezesa Zarządu wyróżnienie.

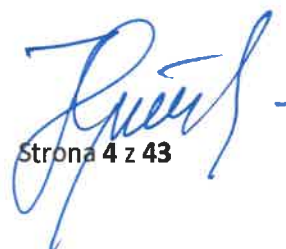
## **IV. Procedowanie nad poszczególnymi punktami przyjętego porządku obrad.**

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

Prezes Spółdzielni poinformował zebranych, iż I część Walnego Zgromadzenia obejmuje budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.

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

- Szewczyk Grażyna, Zastępca Głównego Księgowego odczytała listę członków Spółdzielni, którzy udzielili pełnomocnictw do uczestniczenia w I części Walnego Zgromadzenia.



Strona 4 z 43

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.

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

- **Prezes poprosił o zgłaszanie kandydatur na przewodniczącego, zastępcę i sekretarza zebrania.**
- **Zgłoszono następujące kandydatury do składu Prezydium Zebrania Walnego Zgromadzenia:**
  - Jerzy Czyżewski - wyraził zgodę na kandydowanie.
  - Włodzimierz Borucz - wyraził zgodę na kandydowanie.
  - Izabela Prokopczuk – Runowska - wyraziła zgodę na kandydowanie.

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

- Prezes poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu: wybór Prezydium zebrania w składzie: Jerzy Czyżewski, Włodzimierz Borucz, Izabela Prokopczuk – Runowska
- Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:
  - za przyjęciem wniosku głosowało 52 członków Spółdzielni
  - przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 członków Spółdzielni

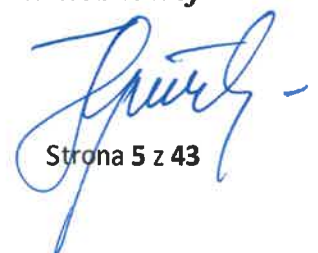
*W wyniku głosowania wybrano Prezydium WZ, które ukonstytuowało się w następujący sposób:*

- **Przewodniczący WZ:** Jerzy Czyżewski
- **Vice – Przewodniczący WZ:** Izabela Prokopczuk – Runowska
- **Sekretarz WZ** – Włodzimierz Borucz

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

- Mecenas Piotr Pałka poinformował, iż zebranie jest prawomocne i zostało zwołane zgodnie z przepisami prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

- Przewodniczący WZ zawniósł, aby połączyć komisję mandatowo – skrutacyjną i wnioskową poprosił o zgłaszanie kandydatur do komisji Mandatowo- Skrutacyjnej i Wnioskowej.

Zgłoszono następujące kandydatury do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej:

- Stanisław Górny - wyraził zgodę na kandydowanie
- Helena Fraszczyk- wyraziła zgodę na kandydowanie
- Ewa Górna - wyraziła zgodę na kandydowanie
- Róża Nasiłowska - wyraziła zgodę na kandydowanie

W związku z tym, że nie zgłoszono więcej kandydatur do komisji Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: połączenie komisji oraz wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej w składzie: Stanisław Górny, Helena Fraszczyk, Ewa Górna, Róża Nasiłowska. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 53 członków Spółdzielni

🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 członków Spółdzielni

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

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

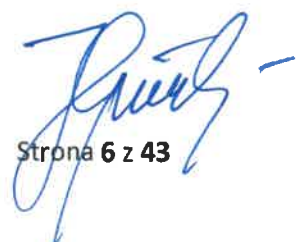
Stanisław Górny, Helena Fraszczyk, Ewa Górna, Róża Nasiłowska.

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

Przewodnicząca Komisji – Helena Fraszczyk

V-ce Przewodnicząca Komisji – Róża Nasiłowska

Sekretarz Komisji – Stanisław Górny



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.

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

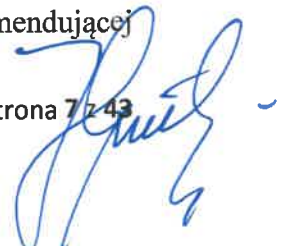
- Prezes Zarządu poinformował, że 14 dni przed posiedzeniem można było składać wnioski do punktów porządku obrad i złożono dwa wnioski przez mieszkańców budynku Sternicza 131:
  1. Wniosek podpisany przez 11 członków Spółdzielni w sprawie wycofania z porządku obrad punktów: 17,18,19,20,21 i rozpatrywanie ich na posiedzeniu WZ po minięciu stanu pandemii.
  2. Wniosek podpisany przez 7 członków Spółdzielni w sprawie przedłużenia kadencji Rady Nadzorczej, jak również Rad Budynków do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia po minięciu pandemii.
- Prezes poinformował, iż poddano obydwie wnioski analizie prawnej, według, której nie można uwzględnić żadnego wniosku.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż przedmiotowe wnioski zostały poddane szczegółowej analizie i po pierwsze trzeba wskazać, że nie została zebrana wymagana ilość podpisów pod wnioskami a pod drugie dzisiejsze WZ odbywa się zgodnie z przepisami prawa spółdzielczego. Zaś niedopuszczalny należy uznać wniosek, który wskazywał na przełożenie wyborów na termin późniejszy, z tego względu, że art. 90 tarczy antykrzysowej z 31 marca 2020 roku jasno stanowi, że kadencja RN ulega przedłużeniu do dnia pierwszego zwołania WZ w okresie epidemii i jest to właśnie w dniu dzisiejszym.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad w wersji, który został wyłożony w materiałach. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 62 członków Spółdzielni

🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 4 członków Spółdzielni

## **Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2019 r.**

- Prezes Spółdzielni stwierdził, że sprawozdanie Zarządu zostało sporządzone w terminie określonym statutem i zostało przedłożone do wglądu członków w Spółdzielni oraz zamieszczone na stronie internetowej. Sprawozdanie zostało omówione przez Radę Nadzorczą i uzyskało akceptację Rady Nadzorczej w formie uchwały rekomendującej



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.

przyjęcie sprawozdania przez WZ. Mówca stwierdził, iż sprawozdanie przedstawiało całokształt działalności Zarządu w okresie sprawozdawczym. Wyniki finansowe są zaprezentowane w bilansie i są pozytywne. Plan remontów został zrealizowany w całości z niewielkim 7 tysięcznym przekroczeniem. Wydatki zostały wykonane w założonych kwotach. Prezes zadał pytanie, czy są jakieś kwestie ze sprawozdania, które członkowie chcą, żeby omówić?

- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do sprawozdania Zarządu.
- Przewodniczący WZ poinformował, że wszystkie materiały na Walne Zgromadzenie są zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 1/2020/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 11.09.2020 r. w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r.**

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

### § 1.

Zatwierdza się Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 53 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osób

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy teraz podejmuje się uchwałę? czy to nie jest tak, że to są wyniki cząstkowe?





# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

- Mecenas Piotr Pałka poinformował, że na każdej części będzie głosowana uchwała. Następnie z końcem ostatniej części WZ wyniki z uchwał będą sumowane i wtedy uchwała z całego Walnego Zgromadzenia zostanie podjęta.

## ***Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 r.***

- Dolota Dorota stwierdziła, że sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2019 rok zostało sporządzone w oparciu o ustawę o rachunkowości i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i obejmuje 5 podstawowych dokumentów tj.:
  1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego spółdzielni,
  2. Bilans za rok obrotowy 2019,
  3. Rachunek zysku i strat za okres 01-01-2019 do 31-12-2019 r,
  4. Dodatkowe informacje i objaśnienia,
  5. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni

Sprawozdanie zawiera wszystkie operacje i zdarzenia gospodarcze, jakie miały miejsce w spółdzielni w 2019.

Na kluczowe wielkości Sprawozdania Finansowego składają się:

- Suma aktywów i pasywów zwana bilansową w kwocie 78 409 tys. zł, która obejmuje aktywa trwałe 63 876 tys. zł, co stanowi 80 % sumy bilansowej. Jest to przede wszystkim wartość księgowa budynków mieszkalnych, pawilonów i wartości wieczystego użytkowania gruntów, a także wartość nakładów na inwestycję Lazurową Przystań w kwocie 22 873 tys. zł.
- Źródłem sfinansowania majątku trwałego są wkłady budowlane i zaliczki wpłacane na poczet wkładów przez nabywców lokali pokazanych w pasywach bilansu w kwocie 24 446 tys. zł.
- Następną pozycją bilansu jest majątek obrotowy spółdzielni w wysokości 14 532 tys., z której 2 210 tys. przypada na zgromadzone na rachunkach bankowych środki pieniężne. Natomiast kwota 1 585 tys. zł obejmuje głównie należności należne dla spółdzielni.
- Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 2 080 tys. zł i obejmują wszystkie tytuły zobowiązań. Począwszy od rozrachunków z dostawcami jak i nadpłaty wynikające z rozliczeń mediów właścicieli lokali.



Strona 9 z 43

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

- Fundusz remontowy 15 nieruchomości mieszkalnych zamknął się niedoborem w wysokości 7 tys. zł i został przeniesiony do rozliczenia w następnym roku.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów stanowią kwotę do rozliczenia w następnych okresach sprawozdawczych.

Spółdzielnia za 2019 rok na całokształcie swojej działalności statutowej, polegającej na zarządzaniu i eksploatacji nieruchomościami mieszkalnymi, osiągnęła przychody w wysokości 11 057 tys. zł i poniosła koszty w wysokości 11 289 tys., z czego uzyskała planowany wynik nadwyżki kosztów nad przychodami w kwocie łącznej 598 tys. zł, który zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększy koszty roku następnego.

Natomiast wynik na pozostałej działalności spółdzielni z lokali użytkowych i zakończonej inwestycji Lazurowe Ogrody to zysk brutto 7 431 431,11 zł i w tym podatek dochodowy 425 222,00 zł, co daje wynik netto w wysokości 7 006 209,11 zł. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia jest obowiązana prowadzić ewidencję przychodów i kosztów oraz rozliczenie dla każdej nieruchomości mieszkalnej. Wynik na GZM jest w kwocie niedoboru 598 tys. zł, dochód z pożytków dla poszczególnych nieruchomości wynosi 78 tys. zł i po uwzględnieniu tego dochodu wynik na GZM wynosi 519 tys. zł. Reasumując, sytuacja finansowa spółdzielni była i jest bardzo dobra.

Sprawozdanie finansowe za 2019 r. było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta, pod względem rzetelności i prawidłowości danych zawartych w sprawozdaniu i księgach rachunkowych.

Badanie zakończyło się wydaniem pozytywnej opinii bez jakichkolwiek zastrzeżeń.

Sprawozdanie Finansowe zostało przedstawione Radzie Nadzorczej wraz z opinią biegłego rewidenta i zostało ono rekomendowane przez Radę Nadzorczą do przyjęcia przez członków spółdzielni na dzisiejszym Walnym Zebraniu.

- Ze strony uczestników zebrania nie było żadnych pytań do sprawozdania finansowego
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 2/2020/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 11.09. 2020 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego  
Spółdzielni za 2019 r.**



Strona 10 z 43

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

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

## § 1.

Przyjmuje się i zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 r obejmujące:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans za rok obrotowy 2019 zamykający się po stronie pasywów i aktywów kwotą **78 409 045,57 zł (siedemdziesiąt osiem milionów czterysta dziewięć tysięcy czterdzieści pięć złotych 57/100)**,
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2019 rok wykazujący zysk netto w kwocie - **7 604 468,21 zł (siedem milionów sześćset cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt osiem złotych 21/100)**,
4. Wykazany w rachunku zysków i strat wynik GZM na nieruchomościach Spółdzielni zamykający się na dzień 31-12-2019 r.:
  - w kwocie **598 259, 10 zł** nadwyżka kosztów nad przychodami,
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

## § 2.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

## § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 54 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

### ***Ad pkt 9) Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2019 r.***

- Prezes poinformował, że nadwyżka, którą Spółdzielnia uzyskała z działalności w 2019 roku wynosi 7 604 468,21 zł. Oczywiście taki wynik byłby niemożliwy, gdyby nie działalność inwestycyjną. Zgodnie z interpretacją indywidualną, którą Spółdzielnia uzyskała przed rozpoczęciem inwestycji prawie cała nadwyżka finansowa przeznaczana jest na dofinansowanie funduszu remontowego Spółdzielni. Zarząd proponuje, aby kwotę 7 269 706, 85 zł przeznaczyć się na dofinansowanie funduszu remontowego, zaś kwotę 334 761,36 zł przeznaczyć się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2019 r. Nadwyżka skutkuje tym, że od dawna dla członków Spółdzielni utrzymuje się na niezmiennym poziomie odpis

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

na fundusz remontowy w kwocie 1,30/m<sup>2</sup> i jeżeli nie odnotuje się podwyżek niezależnych od Spółdzielni to nie podnosi się odpisu na eksploatację dla członków Spółdzielni.

- Ze strony obecnych osób nie było żadnych pytań do sprawozdania finansowego.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2019 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 3/2020/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 11.09.2020 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2019 r.**

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

### § 1.

Dokonuje się podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok w wysokości **7 604 468,21 zł** w następujący sposób:

- 1) kwotę **334 761,36 zł** przeznacza się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2019 r.,
- 2) kwotę **7 269 706, 85 zł** przeznacza się na dofinansowanie funduszu remontowego.

### § 2.

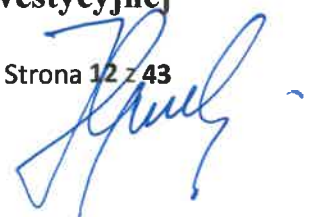
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 65 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

**Ad pkt 10) Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.**

**Ad pkt 11) Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej**

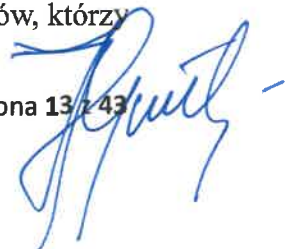


# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

## **za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.**

- Benesz Edyta stwierdziła, że Spółdzielnia z uwagi na prowadzoną działalność inwestycją zgodnie z Ustawą Prawo Spółdzielcze, co roku poddaje się corocznemu badaniu lustracyjnemu całkowitej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej. Jeżeli chodzi o lustrację za 2016 w liście polustracyjnym zostały sformułowane dwa wnioski:
  1. Zwiększenie działań w zakresie windykacji opłat za użytkowanie lokali oraz analiza wewnętrznego systemu normatywnego pod kątem zapewnienia zgodności z aktualnym porządkiem prawnym. Oczywiście Zarząd poprzez odpowiednią komórkę w księgowości systematycznie monitoruje zaległości w opłatach, zgodnie z regulaminem windykacji wysyła wezwania do zapłat i w razie konieczności kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego. Często stosowane są również zgody z dłużnikami, które w sposób najbardziej efektywny pozwalają na spłacenie zadłużenia.
  2. Dostosowanie postanowień Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej w zakresie członkostwa do obowiązującego stanu prawnego - co zostało wykonane na Walnym Zgromadzeniu w 2018 roku.
- Benesz Edyta stwierdziła, iż Uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2019 z 19.09.2019 r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP został wybrany do przeprowadzenia lustracji pełnej działalności za okres 01.01.2018 – 31.12.2018. W protokole lustracji oraz liście polustracyjnym ustalono, że:
  - działalność Spółdzielni prowadzona jest prawidłowo,
  - należy wyeliminować z uregulowań wewnętrznych zapisy dot. utraty członkostwa,
  - należy w dalszym ciągu prowadzić działania windykacyjne
- Benesz Edyta zwróciła uwagę na wyrok trybunału konstytucyjnego, który zapadł 10 czerwca 2020 r. Otóż trybunał orzekł, że art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach jest niezgodny z art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 w związku z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Przepis ten pozbawił członkostwa ogromną rzeszę członków m.in. małżonkowie członków, którzy



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

nie mają tytułu prawnego do lokalu zostali pozbawieni członkostwa. Trybunał dał ustawodawcy czas 12 miesięcy na dostosowanie przepisów do Konstytucji. Oznacza to, że prawdopodobnie za rok członkowie Spółdzielni spotkają się na WZ, żeby zmienić Statut.

- Osoba biorąca udział w zebraniu zadała pytanie: ile osób zalega z opłatami?
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż saldo zaległości na 31 grudnia 2019 roku wynosi 528 564, 41 zł. Zadłużenia występują w każdym budynku i są one jednomiesięczne, trzymiesięczne a nawet wielomiesięczne. Poinformowała, iż na ten moment nie może podać, ile dokładnie osób ma zadłużenie.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **Uchwała Nr 4/2020/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 11.09.2020 r. w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.**

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

### § 1.

Zatwierdza się przyjęcie do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 58 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób



Strona 14 z 43

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.**

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

***Ad pkt 12) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi  
Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2019r.***

- Przewodniczący WZ poinformował, że głosowania w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi i Członkowi Zarządu będą tajne.
- Nikt z obecnych nie chciał zabrać głosu w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu.

*Komisja Mandatowo - Skrutacyjna i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.*

*Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania wrzucili karty do urny. Komisja policzyła głosy.*

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2019 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 5/2020/Część I  
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 11.09.2020 r. w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu  
Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2019 r.**

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

**§ 1.**

Udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2019 rok.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 59 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 5 osób

***Ad pkt 13) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi  
Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2019 r.***

*Komisja Mandatowo- Skrutacyjna i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.*

*Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania karty wrzucili do urny. Komisja policzyła głosy*



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

---

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2019 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 6/2020/Część I**

### **Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 11.09.2020 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2019 r.**

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

#### § 1.

Udziela się absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2019 r.

#### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 47 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 13 osób

### ***Ad pkt 14) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 8 maja 2019 r. do dnia 31maja 2020 r.***

- Przewodniczący Rady Nadzorczej Jasinowicz Ryszard stwierdził, że sprawozdanie Rady Nadzorczej znajduje się na stronie internetowej. Rada Nadzorcza odbyła kilkanaście posiedzeń i podjęła wiele uchwał. Zazaczył, że zdecydowana większość członków RN była bardzo zaangażowana w pracę Rady Nadzorczej. Generalnie przez te trzy lata członkowie RN dawali z siebie wszystko, także Ci, którzy krytykowali - bo merytoryczna krytyka jest także potrzebna. Poinformował, iż jakiś czas temu miał możliwość uczestniczenia w szkoleniu Prezesów Spółdzielni całej Polski i jak mówił jak Spółdzielnia „Lazurowa” działa i buduje to spotykał się ze zdziwieniem, że tak działa taka mała Spółdzielnia. Warto także wspomnieć o nagrodach, które Spółdzielnia zyskuje



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

i to na płaszczyźnie budownictwa. Dzisiaj będą wybory do Rady Nadzorczej i poprosił, aby wybierać ludzi, którzy będą w stanie poświęcić swój czas dla Spółdzielni, bo jak widać, jeśli jest współpraca między organami statutowymi to w Spółdzielni dzieje się dobrze.

- Ze strony obecnych osób nie było żadnych pytań do omawianego punktu porządku obrad.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 08.05.2019 r. do dnia 31.05.2020 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 7/2020/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 11.09.2020 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 8 maja 2019 r. do dnia 31 maja 2020 r.**

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

### § 1.

Przyjmuje się Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 8 maja 2019 r. do dnia 31 maja 2020 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 58 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

### ***Ad pkt 15) Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2021 r. (w tym planu remontów na 2021 r.).***

- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że zgodnie ze Statutem Spółdzielni Zarząd obowiązany jest, co roku do zaprezentowania założeń do planu na rok następny, w tym przypadku chodzi o rok 2021. Spółdzielnia prowadzi działalność polegającą przede wszystkim na działalności eksploatacyjnej i remontowej budynków. Obecnie

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.

w zasobach Spółdzielni jest 15 nieruchomości jednobudynkowych i jedna nieruchomość będąca wspólnotą mieszkaniową, nad którą Zarząd sprawuje Zarząd Powierzony i czterobudynkowa nieruchomość z nowych inwestycji. Pozostała działalność spółdzielni skupia się przede wszystkim na pozyskiwaniu określonych korzyści dla członków spółdzielni, które mają wpływ na opłaty wpłacane przez członków. Działalność ta to przede wszystkim dochody z tytułu wynajmu własnych lokali użytkowych, pożytki własne i nieruchomości, przychody finansowe jak również przychody z działalności inwestycyjnej. Na 2021 rok planowane są przychody w łącznej wysokości 24 550 tys. zł i są porównywalne do roku 2020 i obejmują:

1. opłaty eksploatacyjne nieruchomości 12 742 tys. zł
2. opłaty najmu lokali użytkowych parkingów i pożytków tytułu 1 408 tys. zł
3. opłaty z działalności inwestycyjnej z wpłat nabywców lokali Lazurowa Przystań 10 100 tys. zł.
4. opłaty z działalności finansowej, operacyjnej i społecznej 300 tys. zł

Natomiast koszty przypisane przychodom w 2021 r, wyniosą 24 627 tys. zł. Koszty w stosunku do roku poprzedniego są większe zaledwie o 1%. Spowodowane jest to rocznym wzrostem cen nabywanych usług.

Obejmują:

1. koszty eksploatacyjne i zarządzania nieruchomości mieszkalnych 13 248 tys. zł.
  2. Koszty lokali użytkowych, parkingów i pożytków nieruchomości 1016 tys. zł.
  3. Koszty działalności inwestycyjnej w łącznej wysokości 10 110 tys. zł.
  5. Koszty działalności finansowej 253 tys. zł
- Mówczyni zwróciła uwagę na to, że koszty eksploatacji bieżącej na rok 2021 planowane są w wysokości 3 555 tys. zł i finansowane będą z opłat lokali mieszkalnych (2 539 tys. zł) a także obciążą koszty działalności inwestycyjnej (530 tys. zł) i koszty działalności gospodarczej (462 tys. zł). Od momentu rozpoczęcia inwestycji, czyli od 2013 roku dodatkowo działalność inwestycyjna w części finansuje koszty eksploatacji. Inwestycja Lazurowy Zakątek sfinansowała koszty eksploatacji w kwocie 1 115 tys. zł a Lazurowe Ogrody 1 387 tys. zł. Inwestycja obecna, czyli Lazurowa Przystań sfinansuje koszty eksploatacji w kwocie 984 tys. zł. Reasumując


# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

i porównując przychody do kosztów, to planowany jest niedobór na GZM nieruchomości w kwocie 386 tys. zł, który będzie pokryty z zysku na pozostałej działalności. Na 2021 rok planowane są wpływy na fundusz remontowy w łącznej wysokości 1 543 tys. zł. Obecnie jest stawka na fundusz remontowy w kwocie 1,30 zł /m<sup>2</sup>. Stawka ta obowiązuje od 2016 r. Wcześniej od 2007 stawka wynosiła 1,40zł/m<sup>2</sup> i została obniżona w związku z prowadzeniem przez spółdzielnię inwestycji. W roku 2021, zgodnie z uchwałą tegorocznego WZ o podziale nadwyżki bilansowej kwota 7 269706,85 zł uzyskana z inwestycji LO została przeznaczona na dofinansowanie funduszu remontowego.

- Dariusz Bogucki poinformował, że w planie remontów na 2021 rok jest pozycja „remonty dźwigów” na które przeznaczona jest kwota 215 857, 00 zł, z czego planuje się wykonać remont dźwigu w budynku Rozłogi 6 kl. II, a pozostałą część kwoty przeznaczy się na remonty, które wykraczają poza pracę konserwacyjne. Na prace „dostosowania suchych pionów p. ppoż. do obowiązujących przepisów” przeznaczono 264 000, 00 zł. Planuje się, że na naprawy wynikające z przeglądów pionów wentylacyjnych wyda się 30 000, 00 zł, zaś na prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków przeznaczy się 80 000, 00 zł. Kolejne naprawy ujęte w planie przedstawiają się następująco:

Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg.	10 000,00
Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	20 000,00
Osiedle	Usuwanie awarii	40 000,00
Osiedle	Prace zgłoszone przez RADY BUDYNKÓW	22 000,00
Osiedle	Wykonanie prac związanych z obowiązującymi przepisami dot. segregacji odpadów	37 251,20
R2	Mycie i malowanie elewacji, gdyż na elewacji występują glony. Glony rozwijacie się na powierzchni wpływają destrukcyjnie na strukturę powierzchni budynku	174 000,00
L2	Remont pokrycia dachowego	70 000,00



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.

L2a	Remont pokrycia dachowego	70 000,00
R6	Remont balustrad balkonowych	510 000,00

Mówca stwierdził, iż planowane koszty remontów w 2021 roku są równe z planowanymi przychodami w 2021 roku.

- Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2021 r., w tym planu remontów.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 8/2020/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 11.09.2020 r. w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo- finansowego na 2021 r., w tym planu remontów.**

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

### § 1.

Przyjmuje się założenia do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2021 rok, w tym projekt planu remontów w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2.

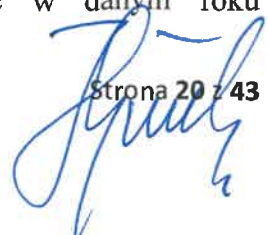
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 48 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 3 osób

***Ad pkt 16) Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r.***

- Prezes przypomniał, że oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań to jest nic innego jak określenie kwoty, jaką Zarząd Spółdzielni może wydatkować w danym roku



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

obrachunkowym. Na tą kwotę składają się wydatki związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, funduszem remontowym oraz działalnością inwestycyjną. Nie ma w tym żadnych kredytów.

- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że podstawą oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jest plan gospodarczo – finansowy na 2021 rok. Na 2021 rok najwyższa suma zobowiązań to kwota 24 550 000, 00 zł i obejmuje w kwocie 14 440 000, 00 zł koszt utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz 10 110 000, 00 zł koszt realizacji inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pn., Lazurowa Przystań”.
- Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 9/2020/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 11.09.2020 r. w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką  
Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021  
r.**

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

### § 1.

Oznacza się najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r. w kwocie:

- 1) **14 440 000, 00 zł** (czternaście milionów czterysta czterdzieści tysięcy złotych) w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) **10 110 000, 00 zł** (dziesięć milionów sto dziesięć tysięcy złotych) w zakresie kosztów realizacji inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pn. „Lazurowa Przystań”, z tym że zobowiązania z tego tytułu będą pokrywane tylko i wyłącznie z wpłat osób uczestniczących w inwestycji, czyli członków Spółdzielni i innych osób, które podpisały ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego,

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

proporcjonalnie do udziałów we własności lokali i miejsc postojowych/garażowych w tej inwestycji.

## § 2.

Podstawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r. w łącznej kwocie **24 550 000, 00 zł** (dwadzieścia cztery miliony pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) jest plan gospodarczo finansowy w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **14 440 000, 00 zł** oraz plan realizacji inwestycji w wysokości **10 110 000, 00 zł**.

## § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 55 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

### **Ad pkt 17) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa własności lokalu numer 76 położonego w budynku przy ulicy Sterniczej 129 w Warszawie.**

- Edyta Benesz stwierdziła, że lokal nr 76 przy ul. Sterniczej 129 jest zajmowany od 1997 przez ówczesnego gospodarza budynku. Do Spółdzielni wielokrotnie wpływały wnioski gospodarza i jego żony o możliwość wykupienia lokalu. Lokal jest o powierzchni 26,07 m<sup>2</sup>, składa się z dwóch pokoi, przedpokoju z aneksem kuchennym i łazienki, do którego przynależy piwnica o powierzchni 0,80 m<sup>2</sup>. Mieszkające tam małżeństwo do czasu Walnego Zgromadzenia poniosło koszty związane z przygotowaniem dokumentacji geodezyjnej potrzebnej do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz koszty operatu szacunkowego na podstawie, którego można było wycenić lokal. Zgodnie z operatem szacunkowym wartość lokalu wynosi 155.000,00 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych). Wiele lat temu mieszkające tam małżeństwo wpłaciło pewną kwotę tytułem wkładu budowlanego. Jak widać jest to wieloletnie ubieganie się o możliwość nabycia lokalu w budynku Sternicza 129. Lokal ten był zawsze mieszkaniem służbowym, nie miała tutaj miejsce sytuacja przekształcenia lokalu użytkowego w lokal mieszkalny. Na chwilę obecną jest to samodzielny lokal mieszkalny stanowiący własność Spółdzielni „Lazurowa”. Rada Budynku Sternicza 129 oraz Rada Nadzorcza przychylnie ustosunkowały się

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

do kwestii zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz mieszkającego tam małżeństwa. Mówczyni zaznaczyła, że w przypadku wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości należącej do Spółdzielni według Statutu wymagane jest 2/3 głosów, które jest liczone od 50% uprawnionych do głosowania. Czyli jeżeli w Spółdzielnia jest 2700 członków to potrzeba, żeby zagłosowało 1400 członków i z tego liczy się 2/3 głosów. W tej sytuacji widać, że zbycie tego lokalu będzie bardzo trudne do osiągnięcia.

- Osoba obecna na sali zadała pytanie: czy jest jakaś możliwość, aby pomóc w wykupie mieszkania?
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, że jedynym sposobem, aby pomóc w kwestii zakupu lokalu mieszkalnego jest zmiana statutu. Ustawa Prawo Spółdzielcze daje możliwość uregulowania odmiennych zasad w Statucie.
- Osoba obecna na sali zadała pytanie: czy nie można głosować obiegowo w kwestii wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu?
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, że pojawiają się głosy różnych Ministerstw, że w zakresie funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowych tryb obiegowy nie jest dopuszczany, czyli nie jest dopuszczalne stosowanie znowelizowanych przepisów prawa spółdzielczego. Tym także kierował się Zarząd podczas zwoływania zebrania, żeby wszystko było zgodnie z przepisami prawa.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa własności lokalu numer 76 położonego w budynku przy ulicy Sterniczej 129 w Warszawie

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 10/2020/Część I**

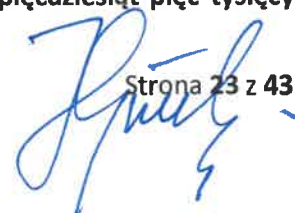
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**z dnia 11.09. 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa własności lokalu numer 76 położonego w budynku przy ulicy Sterniczej 129 w Warszawie**

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

### § 1.

1. Wyraża się zgodę na ustanowienie i zbycie prawa własności lokalu numer 76, mieszczącego się w budynku przy ulicy Sterniczej 129 w Warszawie, o powierzchni 26,07 m<sup>2</sup>, składającego się z dwóch pokoi, przedpokoju z aneksem kuchennym i łazienki, do którego przynależy piwnica o powierzchni 0,80 m<sup>2</sup>, za cenę w kwocie 155.000 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

**złoty**), wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej związanym z prawem własności ww. lokalu wynoszącym 2687/405936, na rzecz dotychczasowych najemców tego lokalu małżonków Władysława i Ireny Dziarmaga.

2. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej uchwale Zarząd Spółdzielni uprawniony jest określić warunki umowy przenoszącej prawo odrębnej własności na warunkach wedle własnego uznania mając na uwadze zabezpieczenie słusznego interesu Spółdzielni.

## § 2.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały głosowało: 67 osób

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

**Ad pkt 18) Podjęcie uchwały w sprawie zawarcia z Bankiem PKO BP umowy limitu odnawialnego w wysokości do 1,5 mln zł w rachunku bieżącym Spółdzielni, w związku z ryzykiem związanym ze skutkami ogłoszonego i trwającego do dnia dzisiejszego w Polsce stanu epidemii.**

- Prezes poinformował, że Spółdzielnia w swojej działalności prowadzi rachunki bankowe w trzech bankach. Inwestycję obsługuje bank Credit Agricole –na tym rachunku są tylko przelewy związane z procesem inwestycyjnym. Bank PKO BP obsługuje wszystkie rachunki dotyczące działalności GZTM i funduszu remontowego oraz bank PKO SA, który obsługuje przelewy w ramach zarządzania wspólnoty mieszkaniowej Sternicza 96, 98,100. Na rachunku BKO BP Spółdzielnia obraca rocznie kwotą w wysokości około 12 mln zł - są to kwoty związane z GZTM i funduszem remontowym. Sam Bank niejednokrotnie występował do Spółdzielni z propozycją, aby utworzyć w rachunku limit odnawialny. Taki limit odnawialny jest potrzebny przede wszystkim dla takich miesięcy, kiedy dochodzi do zatorów płatniczych m.in. marzec, kwiecień, kiedy to są rozliczane koszty ogrzewania z mieszkańcami. Po zamontowaniu podzielników ciepła w tym roku zwroty z ogrzewania w skali całej Spółdzielni wyniosły 700 tys. zł. Zwroty z centralnego ogrzewania mieszkańcy zaliczają na opłaty czynszowe i jest tak, że w miesiącu czerwcu odnotowuje się o wiele mniej wpłat z tytułu eksploatacji i funduszu remontowego. W tym samym okresie Spółdzielnia rozlicza a się z całorocznymi dostawami ciepłej wody i centralnego ogrzewania. Dochodzi do takich

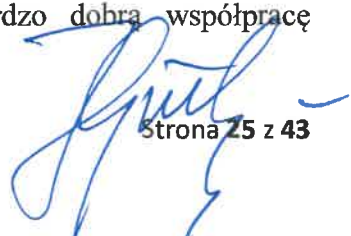


# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.

sytuacji, że Spółdzielnia może mieć problemy z płatnościami. W obecnej sytuacji, jaką jest epidemia niektórzy członkowie mają trudności w systematycznym płaceniu czynszu i chce się zabezpieczyć interes Spółdzielni poprzez możliwość zaciągnięcia limitu. Inną bardzo ważną kwestią jest fakt, że ustawodawca umożliwił przekształcenie wieczystego prawa w prawo własności, czyli Spółdzielnia musi wykupić grunt ze Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Urząd Dzielnicy i są to niebagatelne kwoty. Spółdzielnia zbierała od członków po 20 groszy, ale są to kwoty małe w stosunku do tego, jakie trzeba zapłacić. Spółdzielnia nie dostanie odroczenia płatności na kilka lat, tylko musi ponieść wydatki na przekształcenie w ciągu jednego roku. Nie można pokryć wykupu prawa z funduszu remontowego, czy działalności inwestycyjnej. Stąd też prośba Zarządu, żeby umożliwić skorzystanie z takiego limitu. Oczywiście, jeżeli nie będzie takiej potrzeby to Zarząd nie będzie korzystał z wspomnianego limitu. Umowa limitu zostałaby zawarta pod ścisłą kontrolą Rady Nadzorczej. Mówca zaznaczył, że każda osoba, która prowadzi działalność gospodarczą wie, że tego typu limity są rzeczą powszechną, a Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy Spółdzielnia korzysta z bonifikaty? Jaka to jest kwota dla całej Spółdzielni?
- Edyta Benesz odpowiadając na pytanie stwierdziła, iż oczywiście Spółdzielnia korzysta z bonifikaty, ale żeby skorzystać z bonifikaty 98 % należy uiścić jednorazowo opłatę. Dodała, że nie wie, jaka to jest całkowita kwota, gdyż Spółdzielnia aktualnie dostała zaświadczenia dla 6 z 15 budynków.
- Prezes stwierdził, że zebrano od członków około 600 tys. zł na przekształcenie, zaś z 6 zaświadczeń kwota wynosi 3 800 tys. zł, Są dwa rozwiązania: kwota, której brakuje zostanie pokryta z limitu, bądź w ciągu miesiąca trzeba zebrać od członków pieniądze i wykupić grunt. Jeżeli Spółdzielnia nie zapłaci kwoty wskazanej w decyzji to będzie musiała płacić odsetki.
- Grażyna Szewczyk zaznaczyła, że limit odnawialny, są to dodatkowe środki do dyspozycji spółdzielni, wykorzystywane w razie potrzeby i nie ma to związku z kredytem obrotowym, który zazwyczaj jest zaciągany na określony cel. Oprocentowanie limitu standardowo wynosi, około 10%, lecz z uwagi na fakt, iż konto bankowe spółdzielni prowadzone jest w PKO od samego początku powstania spółdzielni - wtedy to była nazwa Narodowy Bank Polski oraz bardzo dobra współpraca



Strona 25 z 43

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

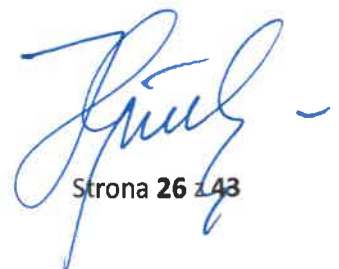
oprocentowanie kwoty wykorzystanej wyniesie do 5%. Zabezpieczeniem limitu są bieżące wpływy na rachunek bankowy. Żadnych innych zabezpieczeń nie ma.

- Grażyna Szewczyk wskazała, że wybuch epidemii, która trwa do dzisiaj spowodował, że nałożone restrykcje gospodarcze, przymusowy lockdown, naraziło wiele osób na spadek dochodów osobistych a nawet utratę pracy. W zasadzie nikt nie umie przewidzieć, co nas czeka w ciągu najbliższych miesiącach. Czy będzie i na jaką skalę będzie druga fala pandemii. Natomiast Spółdzielnia nie jest ryzykantem i dla niej są ważne skutki gospodarcze i finansowe, które odczuwane są już dzisiaj. Epidemia spowodowała, że jest spadek pkb o około 9%. Wzrost bezrobocia szacowany jest na 8-9%. Ujemne saldo budżetu powoduje, że czekają nas podwyżki cen usług i podatków. Już w tym roku mamy dwie podwyżki opłat za energię ciepłą, pierwsza była w czerwcu na około 8 procent a ostatnio od września jest wzrost cen usług przesyłowych o około 3%, wzrost cen energii elektrycznej, wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę, To wszystko przełoży się na pogorszenie sytuacji finansowej mieszkańców spółdzielni, co skutkować będzie brakiem możliwości wnoszenia miesięcznych opłat eksploatacyjnych w terminie. Trzeba także wskazać, że ogromne koszty Spółdzielnia ponosi na dezynfekcję budynków, aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom. Dlatego też będąc odpowiedzialnym za działalność całej spółdzielni zarówno pod względem finansowym, gospodarczym i epidemicznym Zarząd złożył pod obrady projekt uchwały.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zawarcia z Bankiem PKO BP umowy limitu odnawialnego w wysokości do 1,5 mln zł w rachunku bieżącym Spółdzielni, w związku z ryzykiem związanym ze skutkami ogłoszonego i trwającego do dnia dzisiejszego w Polsce stanu epidemii.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 11/2020/Część I**

### **Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**z siedzibą w Warszawie z dnia 11.09. 2020 roku w sprawie zawarcia z Bankiem PKO BP umowy limitu odnawialnego w wysokości do 1,5 mln zł w rachunku bieżącym Spółdzielni, w związku z ryzykiem związanym ze skutkami ogłoszonego i trwającego do dnia dzisiejszego w Polsce stanu epidemii**



Strona 26 z 43

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, działając na podstawie § 41 pkt 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, postanawia:

## § 1.

Wyrazić zgodę na zawarcie z Bankiem PKO BP umowy ustalenia limitu odnawialnego w rachunku bieżącym Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w wysokości do 1,5 mln. zł, celem zapewnienia płynności finansowej Spółdzielni ze względu na potencjalne ryzyko wystąpienia zatorów w płatnościach należności na rzecz Spółdzielni, w związku ze skutkami ogłoszonego w Polsce stanu epidemii COVID-19 i związanych z nim zmian w przepisach prawa oraz celem utrzymania niezakłóconej działalności Spółdzielni.

## § 2.

Upoważnić Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” do podjęcia czynności mających na celu zawarcie w/w umowy zgodnie z § 1 niniejszej Uchwały.

## § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Wybuch epidemii COVID-19 i jej szybkie rozprzestrzenianie się ma znaczący wpływ na sytuację gospodarczą w Polsce. Szacuje się, że co czwarty Polak pracuje w branżach szczególnie narażonych na negatywne konsekwencje ekonomiczne wywołane epidemią. Oznacza to, że z powodu restrykcji gospodarczych, nałożonych przez Rząd Polski, część osób straci swoje źródła utrzymania, nastąpi pogorszenie sytuacji na rynku pracy i tym samym spadek dochodów będących do dyspozycji gospodarstw domowych. Nie jesteśmy w stanie przewidzieć, czy nadejdzie kolejna fala epidemii i jaką rząd podejmie decyzję w tej sprawie. Skutki epidemii COVID-19 wpływające na płynność finansową pomimo wsparcia rządowych tarcz antykrzysowych będą znane najwcześniej na koniec 2020 r.

Mając na uwadze powyższe, istnieje duże ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej mieszkańców Spółdzielni, a w konsekwencji brak możliwości wnoszenia przez nich w terminie opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem nieruchomości oraz uiszczaniem innych opłat, w tym z tytułu mediów.

Celem zapewnienia bezpieczeństwa finansowego członkom Spółdzielni, Walne Zgromadzenie postanowiło, jak na wstępie.

za podjęciem uchwały głosowało: 55 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 7 osób



Strona 27 z 43

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.

## **Ad pkt 19) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”.**

- Prezes poinformował, że dotychczas zrealizowano z powodzeniem dwie inwestycje: Lazurowy Zakątek -110 mieszkań wraz z lokalami usługowymi oraz Lazurowe Ogrody - 230 mieszkań wraz z lokalami usługowymi. Spółdzielnia jest w trakcie inwestycji „Lazurowa Przystań”- 63 lokale mieszkalne oraz lokale usługowe. Oczywiście w każdej inwestycji są garaże podziemne oraz miejsca postojowe zewnętrzne. Inwestycja Lazurowa Przystań przebiega bez żadnych zakłóceń i przewidywany koniec inwestycji jest planowany na koniec 2021 roku. Przewiduje się, że w I kwartale 2022 roku uzyska się pozwolenie na użytkowanie. Następnym zadaniem inwestycyjnym, które chce Spółdzielnia zrealizować jest całkowita rewitalizacja obiektów w centralnej części osiedla. Istniejące pawilony w centrum są całkowicie zdekapitalizowane. Do wkładu członków w siedzibie Spółdzielni jest analiza wykonalności inwestycji w centralnej części osiedla.
- Kierownik Działu Inwestycji Marek Jankowski przedstawił następujące informacje o inwestycji Lazurowe Centrum:
  - Dzięki zrealizowanym inwestycjom, takim jak Lazurowy Zakątek oraz Lazurowe Ogrody, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” mogła zaoferować swoim członkom oraz klientom komercyjnym atrakcyjne lokale mieszkalne i usługowe w konkurencyjnych cenach.
  - Wypracowany zysk z inwestycji w kwocie 12 336 672 zł pozwolił na przeprowadzenie wielu istotnych remontów budynków i infrastruktury technicznej oraz na utrzymanie opłaty na fundusz remontowy na niezmiennym poziomie.
  - W tym czasie liczba nowych członków powiększyła się o ok. 300.
  - Centralna część osiedla to oprócz budynków mieszkalnych również:
    - siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Rozłogi 8,
    - obiekt handlowy przy ul. Lazurowej 8 (sklep GROSS),
    - obiekt handlowo-usługowy przy ul. Lazurowej 10,
    - budynki i budowle nie będące w majątku Spółdzielni,
    - drogi wewnętrzne i ciągi komunikacji pieszej,
    - niewielka liczba miejsc parkingowych.

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

- Aby poprawić obecną sytuację i jednocześnie zwiększyć atrakcyjność centralnej części osiedla, planowana jest zastąpienie budynku Spółdzielni oraz dwóch budynków usługowo-handlowych nowymi obiektami:
- W miejscu dotychczas istniejących budynków zaplanowano:
  - 9-kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowo-biurowy (Rozłogi 8)
  - 2-kondygnacyjny budynek usługowo-handlowy (Lazurowa 8, GROSS),
  - 9-kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowo-handlowy oraz 2-kondygnacyjny budynek usługowo-handlowy (Lazurowa 10),
- W budynkach zaplanowano m.in. dotychczasowe funkcje (apteka, poczta, przychodnia zdrowia) oraz garaże podziemne.

## *Etap I inwestycji:*

- Zakłada budowę 9-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego z częścią usługowo-handlowo-biurową na dwóch pierwszych kondygnacjach i garażem podziemnym (w miejscu obecnej siedziby Spółdzielni przy ul. Rozłogi 8)
- Na pierwszej kondygnacji planuje się zachować dotychczasowe funkcje handlowo-usługowe (m.in. poczta, apteka).
- Na drugiej kondygnacji przewidziano siedzibę Spółdzielni oraz salę klubową dla mieszkańców osiedla.
- Dzięki temu, że budynek będzie 9-kondygnacyjny, a 1 kondygnacja będzie przeznaczona na sprzedaż, możliwe będzie zaoferowanie konkurencyjnych cen lokali mieszkalnych i usługowych, a także wybudowanie nowej siedziby Spółdzielni bez konieczności zaciągania kredytu.

## Parametry budynku w I etapie:

- pow. zabudowy – 942,43 m<sup>2</sup>
- pow. użytkowa lokali – 1 385,48 m<sup>2</sup>
- pow. użytkowa mieszkań (PUM) – 3 473,05 m<sup>2</sup>
- pow. garażu – 2 376,64 m<sup>2</sup>
- wysokość budynku – ok. 33,30 m
- liczba mieszkań – ok. 70.
- planowana liczba lokali handlowych / usługowych – ok. 5.
- planowana liczba miejsc postojowych zewnętrznych aż 56.
- planowana liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym – aż 78.

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.

---

## ETAP II

- Zakłada budowę 2-kondygnacyjnego pawilonu handlowo-usługowo-biurowego z garażem podziemnym – w miejscu obecnego sklepu spożywczego GROSS (ul. Lazurowa 8).
- Planowane parametry budynku
  - pow. zabudowy – 1365,97 m<sup>2</sup>
  - pow. użytkowa lokali – ok. 2330,74 m<sup>2</sup>
  - pow. garażu – 3155,37 m<sup>2</sup>
  - wysokość budynku – ok. 10,65 m
  - planowana liczba lokali handlowych / usługowych – ok. 17.
  - planowana liczba miejsc postojowych zewnętrznych – ok. 4.
  - planowana liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym – aż 122.

## ETAP III

- Zakłada budowę 9-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego, w tym 2 kondygnacje usługowo-handlowe, oraz 2-kondygnacyjnego pawilonu usługowo-handlowego. Pod budynkami przewidziany jest garaż podziemny (ul. Lazurowa 10).
- Planowane parametry budynku
  - pow. zabudowy – 1549,97 m<sup>2</sup>
  - pow. użytkowa lokali – 2429,59 m<sup>2</sup>
  - pow. użytkowa mieszkań (PUM) – 3473,05 m<sup>2</sup>
  - pow. garażu – 3381,15 m<sup>2</sup>
  - wysokość budynków – 33,30 m i 10,40 m
  - planowana liczba mieszkań – ok. 70.
  - planowana liczba lokali handlowych / usługowych – 15.
  - planowana liczba miejsc postojowych zewnętrznych – aż 30.
  - planowana liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym – aż 120.
- I etap inwestycji Spółdzielnia ma w planie realizować samodzielnie jako Inwestor, natomiast II i III etap - przy udziale wyznaczonego Generalnego Realizatora Inwestycji.



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

- W I etapie Spółdzielnia planuje przeznaczyć 30% mieszkań dla członków Spółdzielni, pozostałe 70% na rynek komercyjny. Umożliwi to zaoferowanie konkurencyjnych cen dla członków oraz sfinansowanie budowy siedziby Spółdzielni bez konieczności zaciągania kredytu.
- Spółdzielnia, tak jak przy poprzednich inwestycjach, przygotowała analizę wykonalności. Analiza ta od około miesiąca jest wyłożona do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni.
- W analizie wykonalności opisano obecną sytuację na rynku budownictwa mieszkaniowego w Warszawie, w tym między innymi uwarunkowania lokalizacyjne i tendencje cenowe.
- Dla inwestycji została przeprowadzona analiza finansowa, na podstawie, której określono przewidywaną wysokość wkładu budowlanego.
- Wg. analizy przy uwzględnieniu powyższych założeń, ceny oferowanych mieszkań i lokali usługowych będą konkurencyjne w stosunku do oferty okolicznych inwestorów i deweloperów.
- Uprzedzając fakty i negatywne głosy w dyskusji dotyczące planowanej inwestycji, trzeba zaznaczyć, że próby obniżenia budynku i tym samym zmniejszenie ilości oferowanych lokali mieszkalnych, spowodują wzrost ceny m<sup>2</sup> lokalu o ok. 15-20% narastająco dla każdej kondygnacji. Wówczas to oferta Spółdzielni nie będzie konkurencyjna w stosunku do cen deweloperów realizujących inwestycje na sąsiednich terenach i tym samym inwestycja przestanie być opłacalna.

Na podstawie przeprowadzonej analizy finansowej, która uwzględnia szacowany wzrost cen usług i materiałów budowlanych, przewidywana wysokość wkładu budowlanego brutto wynosić będzie:

- dla członków Spółdzielni
  - mieszkania: ok. 8 640 zł/m<sup>2</sup>
  - miejsca postojowe w garażu podziemnym: ok. 33 000 zł
  - miejsca postojowe naziemne: ok. 16 450 zł
  - komórki lokatorskie: 5 000 zł/m<sup>2</sup>
- dla osób niebędących członkami Spółdzielni – rynek komercyjny
  - mieszkania: ok. 10 400 zł/m<sup>2</sup>
  - lokale użytkowe: ok. 12 300 zł/m<sup>2</sup>
  - komórki lokatorskie: ok. 5000 zł/m<sup>2</sup>



Strona 31 z 43

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

- miejsca postojowe w garażu podziemnym: ok. 38 000 zł
- miejsca postojowe naziemne: ok. 18 450 zł
- Od września 2018 roku toczy się postępowanie ws. wydania decyzji środowiskowej dla całej inwestycji.
- Jednakże dla etapu 1 decyzja środowiskowa nie jest wymagana i dlatego w dniu 22.04.2020 Spółdzielnia złożyła wniosek o wydanie warunków zabudowy dla 1 etapu inwestycji „Lazurowe Centrum”.
- Postępowanie o wydanie WZ zostało zawieszono na 9 miesięcy z uwagi na wyłożenie przez Urząd Dzielnicy Bemowo MPZP.
- Spółdzielnia od postanowienia Urzędu odwołała się do SKO (Samorządowego Kolegium Odwoławczego), które w konsekwencji uchyliło postanowienie.
- Aktualnie Spółdzielnia oczekuje na pozytywne zakończenie procedury i wydanie warunków zabudowy.



- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: w jakim czasie planuje się zrealizować inwestycję w centralnej części osiedla?
- Prezes stwierdził, iż perspektywa jest taka, że spółdzielnia jest na etapie uzyskiwania warunków zabudowy. Do czerwca przyszłego roku chce się uzyskać pozwolenie na budowę i rozpoczęcie inwestycji miałyby miejsce w II połowie 2021 roku. Całość



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

cykli dla III etapów inwestycji, w zależności od tego jakie będzie zainteresowanie lokalami usługowymi w II etapie będzie się zamykać w 5 – 8 latach. Oczywiście Spółdzielnia chciałaby, żeby było to 5 lat. Dodał, iż spodziewa się, że do lokali usługowych przejdzie część dotychczasowych najemców i będzie trzeba znaleźć dobrego partnera do lokalu, gdzie aktualnie jest Gross. Jak zakończy się I i II etap to dopiero będzie się rozpoczynać III etap. Na pierwszy etap na 70 mieszkań na dzień dzisiejszy jest prawie 80 osób chętnych, są to osoby, które nie nabyły mieszkań w dotychczas realizowanej inwestycji i cały czas czekają na możliwość zakupu mieszkania w Spółdzielni. Istotną rzeczą jest, żeby znaczną część mieszkań przeznaczyć na sprzedaż osobom niebędącym członkami Spółdzielni, gdyż umożliwi to pozyskanie środków finansowych na wybudowanie lokali usługowych w parterze i na I piętrze w budynku, gdzie jest dotychczasowa Spółdzielnia. Część powierzchni chce się przeznaczyć na siedzibę Spółdzielni a pozostałą część na salę, która by służyła wszystkim mieszkańcom, gdzie organizowano by zajęcia zarówno dla dzieci jak i seniorów. Dodał, iż cena lokali mieszkalnych i usługowych jest atrakcyjna w odniesieniu do cen, które oferują deweloperzy oraz Spółdzielnia obok. W ramach inwestycji zostanie wybudowanych ponad 300 miejsc postojowych w garażach podziemnych i rozwiąże to częściowo problem parkowania samochodów na uliczkach osiedla.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: gdzie się przeniesie siedziba Spółdzielni na czas budowy?
- Prezes stwierdził, iż jest pawilon przy inwestycji Lazurowy Zakątek, który został opuszczony przed dotychczasowego najemcę. Wcześniej był tam sklep Groszek. Wykorzystując powierzchnię pawilonu dostawi się kontenery i przez dwa lata siedziba Spółdzielni będzie siedzibą dotychczasową. Po dwóch latach, kiedy będzie nowa siedziba Spółdzielni kontenery będzie można wykorzystać na zaplecze budowy następnych etapów.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy nie będzie za dużo lokali usługowych? czy znajdą się chętni na zakup lokali usługowych?
- Prezes stwierdził, iż jest duże zainteresowanie lokalami usługowymi w centralnej części osiedla. Mówca dodał, iż jest szereg najemców, którzy chcą dalej prowadzić działalność i nabyć lokal od Spółdzielni, dodatkowo w III etapie cała kondygnacja ma być przeznaczona na przychodnię zdrowia. Zaznaczył, że jeżeli ktoś chce się szczegółowo

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

zapoznać z koncepcją centralnej części to jest ona od wielu lat wyłożona w siedzibie Spółdzielni.

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 12/2020/Część I**

**z dnia 11.09.2020 roku**

### **Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”**

Na podstawie § 41 pkt 13) i 14) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Walne Zgromadzenie niniejszym uchwała, co następuje.

#### § 1.

1. Wyraża się zgodę na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum” to jest realizacji zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną i drogową, składającej się z: dwóch piętrowych budynków usługowo-handlowo-biurowych oraz dwóch dziewięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z powierzchniami usługowymi na dwóch pierwszych kondygnacjach z zaprojektowanymi około 410 miejscami postojowymi zewnętrznymi oraz w garażach podziemnych.
2. Inwestycja „Lazurowe Centrum” realizowana będzie na terenie składającym się z działek nr:
  - a) 7/5, 22/23, 29/135, 36, 38, 39, 42, 43, 49, 51 i 53, wchodzących w skład nieruchomości położonej przy ul. Rozłogi oraz ul. Lazurowej w Warszawie, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr WA1M/00138315/1,
  - b) 15, 35, 40, 44 i 47, położonych w tym samym rejonie co działki z lit. a) powyżej, które wchodzi w skład nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr WA1M/00522294/6,
  - c) 2/3 i 3/2, stanowiące działki drogowe,
  - d) 22/1 w obrębie 6-12-10 położonej przy ul. Rozłogi 10A w Warszawie, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych księga wieczysta Kw. nr WA1M/00037673/0.

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

3. Inwestycja „Lazurowe Centrum” zrealizowana zostanie w trzech etapach. Pierwszy etap inwestycji obejmuje wybudowanie dziewięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z częścią usługowo-handlowo-biurową w dwóch pierwszych kondygnacjach oraz z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, zaprojektowanego w miejscu obecnej siedziby Spółdzielni przy ul. Rozłogi 8. W budynku powstanie około 70 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej około 3.500 m<sup>2</sup>, około 1400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowo-handlowych, około 78 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz około 56 miejsc postojowych zewnętrznych. Wysokość budynku wynosić będzie około 33 m.
4. Pierwszy etap inwestycji „Lazurowe Centrum” realizowany będzie w ten sposób, że część lokali mieszkalnych zostanie przeznaczona dla członków Spółdzielni posiadających członkostwo w dniu rozpoczęcia inwestycji na preferencyjnych warunkach. Proporcję lokali mieszkalnych zbywanych na preferencyjnych warunkach w stosunku do wszystkich lokali mieszkalnych określi Rada Nadzorcza Spółdzielni.
5. Etap II inwestycji „Lazurowe Centrum” polegać będzie na wybudowaniu dwukondygnacyjnego pawilonu usługowo-handlowo-biurowego z garażem podziemnym, zaprojektowanego w miejscu istniejącego sklepu spożywczego przy ul. Lazurowej 8.
6. Etap III inwestycji „Lazurowe Centrum” polegać będzie na wybudowaniu dziewięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z dwukondygnacyjną strefą usługowo-handlową, połączonych wspólną płytą garażową z dwukondygnacyjnym pawilonem usługowo-handlowym. Budynki zostaną zaprojektowane w miejscu istniejącego budynku przy ul. Lazurowej 10.
7. Zagospodarowanie terenu objętego inwestycją „Lazurowe Centrum” zostało przedstawione na mapie, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.
8. Wyraża się zgodę na obciążenie działki nr 52 w obrębie 6-12-05, objętej księgą wieczystą nr WA1M/00530527/8, działki nr 37 w obrębie 6-12-10, objętej księgą wieczystą nr WA1M/00544056/6 oraz nieruchomości wskazanych w pkt 2 - służebnościami przesyłu na rzecz wybranych przedsiębiorstw przesyłowych, które będą potrzebne w celu zrealizowania inwestycji „Lazurowe Centrum”.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 58 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 2 osób



Strona 35 z 43

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

## **Ad pkt 20) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości na cele inwestycji „Lazurowe Centrum”.**

- Edyta Benesz stwierdziła, iż nieruchomością, którą chce się nabyć jest pawilon prawie przylegający do siedziby Spółdzielni, gdzie obecnie znajduje się sklep monopolowy Szklany Ekspres. Działka ta ma powierzchnię 52 m<sup>2</sup> i znajduje się w użytkowaniu wieczystym i na działce znajduje się budynek będący własnością użytkownika wieczystego. Oczywiście Zarząd prowadził już rozmowy z dotychczasowym użytkownikiem wieczystym w sprawie nabycia i jest wstępne porozumienie. Rozliczenie z tytułu nabycia nieruchomości może być dwojaki: pierwszy sposób to taki, że właściciel nabędzie lokal użytkowy w nowej inwestycji (będzie to raczej inny profil działalności, niż sklep monopolowy). Drugie rozwiązanie to rozliczenie finansowe i ze wstępnych kalkulacji wynika, że byłaby to kwota 250 tysięcy zł. Kwota ta oczywiście jest już w kalkulacji w koszty inwestycji i obciążą oczywiście tylko nabywców inwestycji. Mówczyni zaznaczyła, że szczegóły umowy nabycia nieruchomości będą pod nadzorem Rady Nadzorczej.

Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości w celu zrealizowania inwestycji Lazurowe Centrum

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

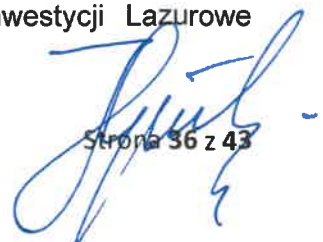
### **UCHWAŁA NR 13/2020/Część I**

**z dnia 11.09. 2020 roku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości w celu zrealizowania inwestycji Lazurowe Centrum**

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

#### § 1.

1. Wyraża się zgodę na nabycie prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości, składającej się z działki nr 22/1 w obrębie 6-12-10, o obszarze 52 m<sup>2</sup>, wraz z prawem własności posadowionego na tej nieruchomości budynku handlowo-usługowego, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00037673/0, która jest niezbędną do zrealizowania inwestycji Lazurowe Centrum.



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest mapa przedstawiająca nieruchomość opisaną w ust. 1 powyżej.
3. Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do podjęcia negocjacji z użytkownikami wieczystymi ww. nieruchomości w zakresie warunków nabycia prawa użytkowania wieczystego wraz z własnością budynku. Po zaakceptowaniu przez Radę Nadzorczą projektu wynegocjowanej umowy wyraża się zgodę na zawarcie tej umowy przez Zarząd Spółdzielni.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 55 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

### **Ad pkt 21) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości na rzecz Innogy Stoen Operator sp. z o.o.**

- Edyta Benesz stwierdziła, iż temat służebności na Walnym Zgromadzeniu zaczyna na stałe być w porządku obrad. Na dzisiejszym posiedzeniu występuje się o wyrażenie zgody na obciążenie służebnością nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni na rzecz Innogy Stoen Operator sp. z o.o. Służebność ma służyć wybudowaniu linii elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia w pasie gruntu o łącznej długości 42,5 m szerokości 1,5 m, powierzchni 64 m. Mówczynie przedstawiła na mapie jak będzie wyglądać służebność. Jeżeli chodzi o obciążenie działki, na której znajduje się budynek Siemiatycka 1 to jest to pas o łącznej powierzchni 9 m<sup>2</sup>, działka hydroforni 13,5 m<sup>2</sup> i teren zielony 20 m<sup>2</sup>. Inwestor, czyli Innogy zobowiązany jest do przywrócenia terenu Spółdzielni do stanu sprzed rozpoczęcia robót. Inwestor będzie miał całodobowy dostęp do gruntu z zastrzeżeniem, że musi doprowadzić wszystko do stanu pierwotnego. Służebność przesyłu będzie służebnością odpłatną w wysokości 9 tys. zł, płatną w dwóch ratach po 4,5 tys. zł. Mówczynie stwierdziła, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali. Podkreśliła, że może warto by było przekazać kompetencję ustanowienia służebności przesyłu do Rady nadzorczej, gdzie wówczas Komisja Techniczna szczegółowo zbada zakres służebności.

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.

Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości na rzecz innogy Stoen Operator sp. z o.o.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## UCHWAŁA NR 14/2020/Część I

**z dnia 11.09.2020 roku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości na rzecz innogy Stoen Operator sp. z o.o.**

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

### § 1.

1. Wyraża się zgodę na udostępnienie terenu stanowiącego działkę nr:
  - a) 16 w obrębie 6-12-06, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00528419/1,
  - b) 17 i 19 w obrębie 6-12-06, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00138315/1,na rzecz innogy Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu wybudowania linii elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia w zakresie przedstawionym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.
2. Wyraża się zgodę na ustanowienie służebności przesyłu na terenie opisanym w § 1 lit. a) i b) powyżej w zakresie przedstawionym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.
3. Wynagrodzenie za udostępnienie oraz obciążenie ww. terenu, zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały będzie płatne w dwóch ratach: po 4.500 zł (cztery tysiące pięćset złotych) netto, łącznie 9.000 zł (dziewięć tysięcy złotych) netto, które zostanie powiększone o aktualną w dniu wystawienia faktury VAT stawkę podatku od towarów i usług.

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 57 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób



Strona 38 z 43

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

## **Ad pkt 22) Wybór członków Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję w latach 2020-2023.**

*Lista kandydatów do Rady Nadzorczej została wyświetlona na ekranie.*

*Obecni na zebraniu kandydaci do Rady Nadzorczej: Marcin Stelmaszyński, Karolina Staszewska, Konrad Rojek, Małgorzata Sosnowska, Krzysztof Bielecki, Adam Perz, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska przedstawili się zebranym.*

- Przewodniczący RN stwierdził, iż budynki Lazurowa 2a, Lazurowa 12, Rozłogi 3 nie zgłosiły kandydata do Rady Nadzorczej. Przewodniczący RN poinformował, iż głosowanie na kandydatów do Rady Nadzorczej będzie tajne. Poinformował, że całkowity wynik wyborów kandydatów do RN będzie znany po IV części zebrania.
- Edyta Benesz poinformowała, że na karcie do głosowania można oddać głos na jednego kandydata z każdego budynku. W przypadku budynku Rozłogi 5 i Siemiatycka 1, gdzie jest dwóch kandydatów, można oddać głos tylko na jednego kandydata. Jeżeli głosuje się na kandydata wstawia się w rubryce „Głos ZA” znak „x”. Jeżeli nie chce się oddać głosu na kandydata wstawia się w rubryce „Głos ZA” znak „—”. Na karcie do głosowania można postawić maksymalnie 16 „x”.
- Zebrani otrzymali karty do głosowania i po oddaniu głosów wrzucili kartę do urny. Głosy zostały zliczone przez komisję mandatowo – skrutacyjną i wnioskową. Wyniki głosowania zostały wpisane do uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie na kadencję trzyletnią (2020-2023).

**Uchwała nr 15 /2020/Część I  
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 11.09.2020 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie  
na kadencję trzyletnią (2020-2023)**

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2020-2023) wybrani zostają:

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.**

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

---

<b>Imię i nazwisko kandydata</b>	<b>Ilość głosów „ZA” Część I 11.09.2020</b>
Stelmaszyński Marcin	56
Staszewska Karolina	55
Rojek Konrad	54
Sosnowska Małgorzata	54
Zalisz Jadwiga	50
Bielecki Krzysztof Marek	50
Perz Adam	6
Woźniak Bernadetta	50
Czyżewski Jerzy	53
Jasinowicz Ryszard	47
Bilińska Ewa	51
Czuryło Edward	3
Gadamska Hanna	50
Miklaszewski Aleksander	38
Wojnarowski Tomasz	54
Fryszak Paweł Piotr	52
Runowski Paweł Stefan	51
Szewczuk Kamil	52



Strona 40 z 43



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

---

## § 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

## § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

- Wielądek Maria przedstawiła zebranych krótką informację odnośnie tego w jaki sposób powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”.

**Ad pkt 23) Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.**

- Przewodniczący Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej i Wnioskowej poinformował, że do Komisji wpłynął wniosek z budynku Lazurowa 6 i zostanie on przekazany do Zarządu celem rozpatrzenia.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu: kolejne Walne Zgromadzenie odbędzie się w całości, oczywiście patrząc optymistycznie w przyszłość z myślą, że w następnym roku nie będzie pandemii. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 42 członków Spółdzielni

🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 1 członków Spółdzielni

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

**Uchwała Nr 16/2020/Część I  
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 11.09.2020 r. w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod  
obradę Walnego Zgromadzenia**



Strona 41 z 43

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

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

## § 1.

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

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 30 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

Mecenas Piotr Pałka przypomniał, że na każdej części WZ głosuje się uchwały, ale skutek prawny następuje wraz z ostatnią częścią WZ.

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

### ***Ad pkt 24) Zamknięcie obrad.***

- Przewodniczący WZ w dniu 11 września o godzinie 21: 56 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

*W dniu 11 września 2020 r. na posiedzeniu zrealizowano punkty od 1 do 24 przyjętego porządku obrad. Porządek obrad został zrealizowany we wszystkich punktach.*

Na tym protokół posiedzenia Walnego Zgromadzenia 11 września 2020 r. zakończono.

*Protokół sporządzono na podstawie zapisu dźwiękowego.*

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

*Cieślik Beata*

/sporządziła/



**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 11.09.2020 r.**

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7.*

---

**Zaakceptowali:**

Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia  
(Włodzimierz Borucz)

Zastępca Przewodniczącego  
Walnego Zgromadzenia  
(Izabela Prokopczuk – Runowska)

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia  
(Jerzy Czyżewski)

*Włodzimierz Borucz* *Izabela Prokopczuk – Runowska* *Jerzy Czyżewski*

**Załączniki:**

**Załącznik nr 1 - Lista obecności z posiedzenia I części Walnego Zgromadzenia w dniu  
11 września 2020 r.**