

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- SALA KONFERENCYJNA AUTOMOBILKLUBU POLSKIEGO ul. Powstańców Śląskich 127
- Obrady rozpoczęto w dniu 12.09.2020 r. o godzinie 15.10, a zakończono w dniu 12.09.2020 r. o godzinie 17:15.

II. Obecność:

W zebraniu mogli uczestniczyć członkowie Spółdzielni zaliczeni do II części Walnego Zgromadzenia, czyli zamieszkali w budynkach przy ulicy: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

Obecnych było 27 osób, w tym z budynku:

Siemiatycka 1 -10

Rozłogi 4 - 9

Rozłogi 9- 6

Lazurowa 12- 2

- Zostało udzielonych 19 pełnomocnictw

1. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”:

- Zbigniew Gaca Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Dorota Dolota (główna Księgowa i członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”).

2. Mecenas Piotr Pałka

3. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

4. 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 II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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, w

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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.

- Prezes przywitał członków oraz pełnomocników, przedstawicieli Rady Nadzorczej.

IV. Procedowanie nad poszczególnymi punktami przyjętego porządku obrad.

Ad pkt 1) Otwarcie zebrania

Prezes Spółdzielni poinformował zebranych, iż II część Walnego Zgromadzenia obejmuje budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1.

Ad pkt 2) Odczytanie Pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni

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

Ad pkt 3) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia

- Prezes poprosił o zgłaszanie kandydatur na przewodniczącego, zastępcę i sekretarza zebrania.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

• Zgłoszono następujące kandydatury do składu Prezydium Zebrania Walnego Zgromadzenia:

- Wiesław Biliński – na Przewodniczącego WZ -wyraził zgodę na kandydowanie.
- Ireneusz Grała – na V-ce Przewodniczącego WZ - wyraził zgodę na kandydowanie.
- Barbara Snopińska- na Sekretarza WZ - 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: Wiesław Biliński, Barbara Snopińska, Ireneusz Grała.
- Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:

🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 26 członków Spółdzielni

🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 członków Spółdzielni

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

- **Przewodniczący WZ:** Wiesław Biliński
- **Vice – Przewodniczący WZ:** Ireneusz Grała
- **Sekretarz WZ –** Barbara Snopińska

Ad pkt 4) Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.

- Mecenas Piotr Pałka poinformował, iż zebranie jest prawomocne i zostało zwołane w prawidłowy sposób, czyli zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawą prawo spółdzielcze.

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



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

- 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:

- Patryk Antczak - wyraził zgodę na kandydowanie
- Agata Bogucka- wyraziła zgodę na kandydowanie
- Małgorzata Wiosek - 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: Patryk Antczak, Agata Bogucka, Małgorzata Wiosek. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

- 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 28 członków Spółdzielni
- 🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 członków Spółdzielni

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

Przewodniczący Komisji – Patryk Antczak

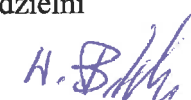
V-ce Przewodnicząca Komisji – Agata Bogucka

Sekretarz Komisji – Małgorzata Wiosek

Ad pkt 6) Przyjęcie porządku obrad

- 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 28 członków Spółdzielni


Strona 5 z 39

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 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, a także przekazane dla Rad Budynków. Sprawozdanie zostało omówione przez Radę Nadzorczą i uzyskało akceptację Rady Nadzorczej w formie uchwały rekomendującej przyjęcie sprawozdania przez WZ. Mówca stwierdził, iż sprawozdanie przedstawiało całokształt Zarządu w okresie sprawozdawczym. Założenia finansowe oraz założenia remontowe przyjęte w poprzednim roku na WZ zostały zrealizowane w całości. Wyniki finansowe są zaprezentowane w bilansie i są pozytywne. W 2019 roku nie było żadnych zdarzeń, które by zagrażały bezpieczeństwu finansowemu Spółdzielni, a wręcz odwrotnie sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra, co zostało potwierdzone przez lustrację przeprowadzoną przez Związek Rewizyjny Spółdzielni oraz badanie Biegłego Rewidenta.
- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do sprawozdania Zarządu.
- 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 II Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 12.09.2020 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.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 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: 28 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

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., która obejmuje aktywa trwałe 63 876 tys., 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.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

- 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. zł, z której 2 210 tys. zł przypada na zgromadzone na rachunkach bankowych środki pieniężne. Natomiast kwota 1 585 tys. 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.
- 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 nieruchomości mieszkalnymi, osiągnęła przychody w wysokości 11 057 tys. zł i poniosła koszty w wysokości 11 289 tys. zł, z czego uzyskała planowany wynik nadwyżki kosztów nad przychodami w kwocie łącznej 598 tys., 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.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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 uczestniczących w zebraniu osób nie było żadnych pytań do sprawozdania finansowego.
- Przewodniczący WZ poinformował, że wszystkie uchwały będą wyświetlane na ekranie.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę 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.

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.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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 składa się z przychodów z lokali użytkowych, którymi Spółdzielnia dysponuje oraz zysk z działalności inwestycyjnej. Nadwyżka w 2019 roku wynosi 7 604 468,21 zł. Oczywiście taki wynik byłby niemożliwy, gdyby nie działalność inwestycyjna.
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawą o rachunkowości Walne Zgromadzenie zatwierdza nadwyżkę do określonego podziału. Zarząd proponuje, aby kwotę nadwyżki 7 604 468,21 zł podzielić w taki sposób, że kwotę 7 269 706, 85 zł przeznacza się na dofinansowanie funduszu remontowego, zaś kwotę 334 761,36 zł przeznacza się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2019 r.
- Prezes stwierdził, iż kwota nadwyżki pokazuje, co daje prowadzenie działalności inwestycyjnej. Rocznie na fundusz remontowy zbiera się kwotę nie więcej niż 1500 tys. zł z tego ok 90 tys. zł trzeba przeznaczyć na remonty ciągów pieszo – jezdnych oraz sporą kwotę na remonty dźwigów. W konsekwencji na podstawowe remonty zostaje kwota 1200 tys. zł. Gdyby chciano realizować remonty z kwoty przy odpisie 1, 30 zł/m² to remonty trwały by wiele lat. Uzyskanie nadwyżki finansowej z inwestycji w kwocie netto 7200 tys. zł i dofinansowanie tym remontów umożliwia wykonywanie remontów starych zasobów bez konieczności podnoszenia odpisu na fundusz remontowy. Odpis na fundusz remontowy nie jest podnoszony od 2017 roku – to jest podstawowa zaleta dla Spółdzielni. Łącznie z dwóch zrealizowanych inwestycji uzyskano zysk netto ponad 12 mln zł i został on przeznaczony wyłącznie na remonty starych zasobów.
- Ze strony obecnych osób nie było żadnych pytań do sprawozdania finansowego
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2019 r.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 3/2020/Część II
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 12.09.2020 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: 28 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 za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

-
- Benesz Edyta stwierdziła, że Spółdzielnia z uwagi na prowadzoną działalność inwestycyjną zgodnie z Ustawą Prawo Spółdzielcze, co roku poddaje się corocznemu badaniu lustracyjnemu całkowitej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej. Jeżeli chodzi o lustrację za 2017 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 nie mają tytułu prawnego do lokalu zostali pozbawieni członkostwa. Trybunał dał ustawodawcy

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

czas 12 miesięcy na dostosowanie przepisów do Konstytucji. Oznacza to, że prawdopodobnie za rok członkowie Spółdzielni spotkają się na WZ, żeby zmienić Statut.

- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, że Trybunał Konstytucyjny odroczył utratę mocy przepisów do 12 miesięcy, czyli z dniem 19 czerwca 2021 roku przepis art. 4 ustawy z 2017 roku utraci moc.
- Ze strony obecnych osób nie było żadnych pytań do omawianego punktu porządku obrad.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę 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 II

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 12.09.2020 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:

29 osób



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

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

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2019 r. Poinformował, że głosowania będzie tajne.

Komisja Skrutacyjno – Mandatowo i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.

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

- W wyniku głosowania tajnego przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 5/2020/Część II
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 12.09.2020 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: 22 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 7 osób

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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

Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2019 r. Poinformował, że głosowania będzie tajne.

Komisja Skrutacyjno – Mandatowo i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.

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

- W wyniku głosowania tajnego przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 6/2020/Część II
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

z dnia 12.09.2020 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: 27 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 4 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.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

- Przewodniczący Rady Nadzorczej Jasinowicz Ryszard poinformował, że na dzień składania sprawozdania skład Rady Nadzorczej wyglądał następująco: Marcin Stelmaszyński, Urszula Józefa Szulc, Konrad Rojek, Marek Owsianko, Jan Piotr Runowski, Angela Kurkowska -Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Bogusław Jasinowicz, Marek Snopiński, Krzysztof Płochocki, Aleksander Lech Miklaszewski, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Paweł Piotr Fryszak, Tomasz Wojnarowski Tomasz Czajkowski. Rada Nadzorcza miała także komisje rewizyjną, techniczną przetargową, statutową. W okresie 3 lat Rada Nadzorcza, w większości czasami pomimo burzliwych dyskusji akceptowała działania Zarządu. Współpraca jest wtedy dobra, kiedy jest wymiana zdań, ale wszystko odbywa się w sposób merytoryczny. Mówca podziękował wszystkim członkom odchodzącej Rady Nadzorczej oraz Zarządowi za owocną współpracę, która jest widoczna na osiedlu. Rada Nadzorcza starała się wypełniać zadania jak najlepiej i ma nadzieję, że nowi członkowie RN także poświęcą troszkę swojego czasu dla Spółdzielni.
- 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 II **Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”** **z dnia 12.09.2020 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 uchwała, 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.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

za podjęciem uchwały głosowało: 33 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 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, pożyczki 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 z najmu lokali użytkowych parkingów i pożyczek tytułu 1 408 tys. zł
3. opłaty z działalności inwestycyjnej z wpłat nabywców lokali Lazurowa Przystań 10 100 tys. zł.
4. opłaty 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.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

2. Koszty lokali użytkowych, parkingów i pożytków nieruchomości 1016 tys. zł.
 3. Koszty działalności inwestycyjnej w łącznej wysokości 10 110 tys. zł.
 4. Koszty działalności finansowej 253 tys. zł.
- Mówczynie 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 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 /m². Stawka ta obowiązuje od 2016 r. Wcześniej od 2007 stawka wynosiła 1,40zł/m² 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

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 II
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 12.09.2020 r. w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-
finansowego na 2021 r., w tym planu remontów.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

Na podstawie § 41 pkt 1) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwala, 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: 33 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 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 określenie kwoty jaką Zarząd może wydatkować w danym roku 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 drogą 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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

UCHWAŁA NR 9/2020/Część II

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 12.09.2020 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 uchwala, 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 drogą 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, 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: 30 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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 m², składa się z dwóch pokoi, przedpokoju z aneksem kuchennym i łazienki, do którego przynależy piwnica o powierzchni 0,80 m². 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 131. Lokal ten był zawsze mieszkaniem służbowym, nie miała tutaj miejsca sytuacja przekształcenia lokalu użytkowego w lokal mieszkalny. Na chwilę obecną jest to samodzielny lokal mieszkalny stanowiący własność Spółdzielni „Lazurowa”. Rada Budynku Sternicza 131 oraz Rada Nadzorcza przychylnie ustosunkowały się do kwestii nabycia lokalu mieszkalnego na rzecz mieszkającego tam małżeństwa. Mówczyni zaznaczyła, że w przypadku wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości należącej do Spółdzielni według Statutu wymagana jest 2/3 głosów, która jest liczona 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. Zaznaczyła, że może warto pomyśleć o zmianie Statutu.
- Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.
- 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:

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

UCHWAŁA NR 10/2020/Część II

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z dnia 12.09.2020 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 m², składającego się z dwóch pokoi, przedpokoju z aneksem kuchennym i łazienki, do którego przynależy piwnica o powierzchni 0,80 m², za cenę w kwocie 155.000 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych), 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: 33 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.

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, że w związku z epidemią wirusa COVID-19, Zarząd wniósł pod obrady Walnego Zebrania podjęcie uchwały w sprawie zawarcia z bankiem Polskim PKO umowy limitu odnawialnego w rachunku bankowym spółdzielni, prowadzonym w tym banku. Zaznaczyła, że limit odnawialny to są dodatkowe środki do

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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 dobrą współpracę 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 miesięcy. 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.
- Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę 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 II

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie z dnia 12.09.2020 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

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.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

za podjęciem uchwały głosowało: 30 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osób

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. Poprzednie inwestycje przyniosły spore zyski. Inwestycja Lazurowa Przystań przebiega bez żadnych zakłóceń i przewidywany koniec inwestycji jest planowany na koniec 2021 roku. Wszystkie lokale mieszkalne w dotychczasowych inwestycjach zostały sprzedane bez żadnych problemów. Miejsca postojowe zarówno w garażu podziemnym jak i zewnętrzne sprzedały się bez jakiegokolwiek problemu. Chce się, aby w lokalach usługowych w centralnej części były prowadzone usługi, które są obecnie. W I etapie inwestycji chce się uzyskać lokale przeznaczone na siedzibę Spółdzielni oraz na miejsce klubowe, które by służyło wszystkim mieszkańcom, gdzie organizowano by zajęcia zarówno dla dzieci jak i seniorów. Do czerwca przyszłego roku chce się uzyskać pozwolenie na budowę i rozpoczęcie inwestycji miałyby miejsce w II połowie 2021 roku. Całość cykli dla III etapów inwestycji, w zależności od możliwości finansowych chce się zamknąć w okresie 5-8 lat.
- 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.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

- 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.
- Aby poprawić obecną sytuację i jednocześnie zwiększyć atrakcyjność centralnej części osiedla, planowane 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.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

- 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 m²
- pow. użytkowa lokali – 1 385,48 m²
- pow. użytkowa mieszkań (PUM) – 3 473,05 m²
- pow. garażu – 2 376,64 m²
- 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.

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 m²
 - pow. użytkowa lokali – ok. 2330,74 m²
 - pow. garażu – 3155,37 m²
 - 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).

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

-
- Planowane parametry budynku
 - pow. zabudowy – 1549,97 m²
 - pow. użytkowa lokali – 2429,59 m²
 - pow. użytkowa mieszkań (PUM) – 3473,05 m²
 - pow. garażu – 3381,15 m²
 - 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.
 - 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 ok. 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 m² lokalu o ok. 15-20% narastająco dla każdej kondygnacji. Wówczas to oferta Spółdzielni nie będzie

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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/m²
 - miejsca postojowe w garażu podziemnym: ok. 33 000 zł
 - miejsca postojowe naziemne: ok. 16 450 zł
 - komórki lokatorskie: 5 000 zł/m²
- dla osób niebędących członkami Spółdzielni – rynek komercyjny
 - mieszkania: ok. 10 400 zł/m²
 - lokale użytkowe: ok. 12 300 zł/m²
 - komórki lokatorskie: ok. 5000 zł/m²
 - 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.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1



- Prezes stwierdził, iż I etap Inwestycji chce się zrealizować w taki sposób, że 30 % mieszkań będzie dla członków, a 70% dla osób spoza Spółdzielni, co pozwoli wybudować I etap bez konieczności zaciągania kredytu. 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. Dodał, iż II etap chyba będzie chciano zrealizować przy udziale Generalnego Realizatora Inwestycji, gdyż skala inwestycji jest zbyt duża szczególnie, że jest duża ilość lokali usługowych, którą będzie trzeba wybudować. Uzależnione jest to od tego z iloma osobami będzie można podpisać wstępne umowy o budowę lokali usługowych. Bardzo ważną rzeczą jest, że osiedle zachowa dotychczasowe funkcje, zachowa taki sam układ komunikacyjny, a przede wszystkim uzyska się bardzo dużą ilość miejsc postojowych w ramach inwestycji. Czasami słyszy się, że może miejsca postojowe się nie sprzedadzą, co jest nieprawdą, bo w każdej inwestycji sprzedawały się miejsca bez żadnego problemu, tak samo będzie przy inwestycji Lazurowe Centrum. Powstałe miejsca spowodują, że rozładuje to ruch na uliczkach osiedla. Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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

UCHWAŁA NR 12/2020/Część II

z dnia 12.09.2020 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 wchodzą 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 II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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 m², około 1400 m² 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: 30 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 6 osób

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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 m² 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 dwojakie: 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 kalkulowanej w koszty inwestycji i obciąży 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 II

z dnia 12.09.2020 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 m², wraz z prawem własności posadowionego na tej nieruchomości budynku handlowo-

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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 niezbędna do zrealizowania inwestycji Lazurowe Centrum.

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: 28 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 6 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 m², działka hydroforni 13,5 m² i teren zielony 20 m². Inwestor, czyli Innogy zobowiązany jest do przywrócenia terenu Spółdzielni do stanu sprzed rozpoczęciem robót. Wszelkie koszty z ustanowieniem służebności wraz z aktem notarialnym oraz wpisem do księgi wieczystej

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

ponosi Innogy. Służebność przesyłu będzie służebnością odpłatną w wysokości 9 tys. zł, płatną w dwóch ratach po 4,5 tys. zł. i wynika to z wyceny tego typu służebności na rynku. Mówczyni 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.

- 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 II

z dnia 12.09.2020 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.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

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: 29 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

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: Ewa Bilińska, Krzysztof Bielecki, Jadwiga Zalisz, Ryszard Jasinowicz, Marcin Stelmaszyński przedstawili się zebranim. V-ce Przewodniczący WZ odczytał pisemną informację Małgorzaty Sosnowskiej - kandydatki do RN.

- *Przewodniczący RN poinformował, iż głosowanie na kandydatów do Rady Nadzorczej będzie tajne.*
- *Edyta Benesz stwierdziła, iż budynki Lazurowa 2a, Lazurowa 12, Rozłogi 3 nie zgłosiły kandydata do Rady Nadzorczej.*
- *Przewodniczący WZ poinformował, że na karcie do głosowania na kandydatów do RN, można oddać głos tylko na jednego kandydata z każdego budynku. 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 „—”. W przypadku budynku Rozłogi 5 i Siemiatycka 1, gdzie jest dwóch kandydatów - można oddać głos tylko na jednego kandydata.*

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

- Zebrani otrzymali karty do głosowania i po oddaniu głosów wrzucili karty do urny. Głosy zostały zliczone przez komisję mandatowo – skrutacyjną i wnioskową. Wyniki głosowania zostały wpisane do uchwały nr 15/2020 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie na kadencję trzyletnią (2020-2023).

Uchwała nr 15/2020/Część II

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 12.09.2020 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:

Imię i nazwisko kandydata	Ilość głosów „ZA”
Stelmaszyński Marcin	25
Staszewska Karolina	27
Rojek Konrad	25
Sosnowska Małgorzata	25
Zalisz Jadwiga	27
Bielecki Krzysztof Marek	28
Perz Adam	2
Woźniak Bernadetta	26
Czyżewski Jerzy	24
Jasinowicz Ryszard	25
Bilińska Ewa	27
Czuryło Edward	2
Gadamska Hanna	24



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

Miklaszewski Aleksander	21
Wojnarowski Tomasz	26
Fryszak Paweł Piotr	27
Runowski Paweł Stefan	25
Szewczuk Kamil	27

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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 nie wpłynęły żadne wnioski.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu: kolejne Walne Zgromadzenie odbędzie się w całości, pod warunkiem, że w następnym roku nie będzie pandemii. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 32 członków Spółdzielni

 przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 członków Spółdzielni

Treść wszystkich uchwał była wyświetlana na ekranie.

Ad pkt 24) Zamknięcie obrad

- Przewodniczący WZ w dniu 12 września 2020 r. o godzinie 17: 15 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

**Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 12.09.2020 r.**

Budynki: Siemiatycka 1, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Lazurowa 1

*W dniu 12 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 12 września 2020 r. zakończono.

Protokół sporządzono na podstawie zapisu dźwiękowego.

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

Cieślik Beata

/sporządziła/

Zaakceptowali:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
(Barbara Snopińska)

Zastępca Przewodniczącego
Walnego Zgromadzenia
(Ireneusz Grała)

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia
(Wiesław Biliński)

Barbara Snopińska Ireneusz Grała Wiesław Biliński

Załączniki:

**Zał. nr 1 - Lista obecności z posiedzenia II części Walnego Zgromadzenia w dniu
12 września 2020 r.**