

## Protokół nr 7/2022 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia  
17 sierpnia 2022 r.

### I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 17.08.2022 r. o godzinie 18:00 a zakończono o godzinie 18.50.

### II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło dwunastu z szesnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Marcin Stelmaszyński, Konrad Rojek, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Hanna Gadamska, Tomasz Wojnarowski, Paweł Frysztak, Paweł Runowski.

Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

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

### III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 6/2022.

4. Informacja Zarządu w sprawie rozszerzenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia zaplanowanego na dzień 2, 3 i 9 września 2022 roku.
5. Podjęcie uchwały w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenie zgody na zmianę założeń inwestycji „Lazurowe Centrum”.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany regulaminu windykcji Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
7. Zamknięcie posiedzenia.

### **Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.**

- Obrady posiedzenia rozpoczął Przewodniczący Rady Nadzorczej Ryszard Jasinowicz.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:
  - 👍 za przyjęciem wniosku głosowało **12** członków (Marcin Stelmaszyński, Konrad Rojek, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Hanna Gadamska, Tomasz Wojnarowski, Paweł Frysztak, Paweł Runowski).
  - 👎 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
  - 👉 wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

### **Ad pkt 3 ) Przyjęcie protokołu nr 6/2022 z posiedzeń Rady Nadzorczej.**

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 6/2022 z posiedzeń Rady Nadzorczej. Wniosek przyjęto, gdzie:
  - 👍 za przyjęciem wniosku głosowało **12** (Marcin Stelmaszyński, Konrad Rojek, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski,

Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Hanna Gadamska, Tomasz Wojnarowski,  
Paweł Frysztak, Paweł Runowski.

👤 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN

👤 wstrzymało się od głosowania wniosku 0 członków RN

#### **Ad pkt 4) Informacja Zarządu w sprawie rozszerzenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia zaplanowanego na dzień 2, 3 i 9 września 2022 roku.**

Prezes poinformował, że dwa lata temu WZ podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na realizację inwestycji „Lazurowe Centrum” i wtedy posługiwano się koncepcją opracowaną przez pracownię Rodak. Wobec faktu wyłożenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego uzyskanie warunków zabudowy po trzech latach procedowania okazało się niemożliwe. Została zmieniona koncepcja i postępowanie zostało przniesione do Wydziału Dzielnicy Bemowo i aktualnie trwa procedura uzyskiwania warunków zabudowy. W związku tym, że nastąpiła zmiana koncepcji to WZ powinno podjąć uchwałę w tym przedmiocie. Warto zaznaczyć, że nie zmieniła się forma inwestycji, bo jest to nadal inwestycja mieszkaniowa z lokalami usługowymi i garażem podziemnym. Będą to budynki sześciokondygnacyjne, nie jak w wcześniej zakładano 8 kondygnacyjne. Jest mniejsza ilość miejsc postojowych oraz mniejsza liczba lokali. Odnosząc się do powyższego Zarząd stwierdził, że porządek obrad WZ został uzupełniony o następujący punkt,, podjęcie uchwały w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenie zgody na zmianę założeń inwestycji „Lazurowe Centrum”.

#### **Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenie zgody na zmianę założeń inwestycji „Lazurowe Centrum”.**

Przewodniczący RN stwierdził, iż po frekwencji, jaka jest widoczna na zebraniach mieszkańców, które są organizowane przez Zarząd widać, że zainteresowanie tym, co się

dzieje w Spółdzielni jest niewielkie. Zaznaczył, że mając na uwadze głosy mieszkańców budynków Rozłogi 9, Lazurowa 12, iż wysokie budynki będą miały i cień, Zarząd zmienił koncepcję i budynki są niższe. Z koncepcją można zapoznać się siedzibie Spółdzielni. Wspomniał, że na spotkaniu mieszkańców z budynku Rozłogi 9 osoba, która miała zastrzeżenia do wcześniejszej koncepcji inwestycji „Lazurowe Centrum” stwierdziła, że nowa koncepcja jej się podoba.

Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenie zgody na zmianę założeń inwestycji „Lazurowe Centrum”.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **UCHWAŁA NR 36/2022**

**z dnia 17.08.2022 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenie zgody na zmianę założeń inwestycji „Lazurowe Centrum”**

Na podstawie § 48 pkt 18) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza, niniejszym uchwała, co następuje.

#### § 1.

Rekomenduje się Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni **wyrażenie zgody na zmianę założeń inwestycji „Lazurowe Centrum”** na następujące:

1. Inwestycja „Lazurowe Centrum” obejmować będzie realizację trzech sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi i miejscami parkingowymi zewnętrznymi wraz z infrastrukturą techniczną i drogową, z funkcją usługowo-handlowo-biurową przy ul. Rozłogi oraz ul. Lazurowej w dzielnicy Bemowo w Warszawie.
2. Inwestycja „Lazurowe Centrum” realizowana będzie na terenie składającym się z działek nr:
  - a) 22/23, cz. dz. 35, 36, cz. dz. 38, z obrębu 6-12-10; 29/135, 39, cz. dz. 40, 42, 43, 44, 48, 49, cz.dz.47 i 53 z obrębu 6-12-05, wchodzących w skład nieruchomości położonej przy ul. Rozłogi oraz ul. Lazurowej w Warszawie, dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzone są księgi wieczyste Kw. nr WA1M/00138315/1 oraz WA1M/00522294/6,

- b) 2/3, 3/2 oraz 2/6, stanowiące działki drogowe,
- c) 22/1 w obrębie 6-12-10 położonej przy ul. Rozłogi 10A w Warszawie, objętej prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie księgą wieczystą Kw. nr WA1M/00037673/0.
3. Zagospodarowanie terenu objętego inwestycją „Lazurowe Centrum” przy zmienionych założeniach zostało przedstawione na mapie stanowiącej załączniki do niniejszej uchwały.
  4. Działki nr: 52 w obrębie 6-12-05, objętej księgą wieczystą nr WA1M/00530527/8, 37 w obrębie 6-12-10, objętej księgą wieczystą nr WA1M/00544056/6 oraz nieruchomości wskazane w pkt 2, obciążone zostaną służebnościami przesyłu na rzecz wybranych przedsiębiorstw przesyłowych, które będą potrzebne w celu zrealizowania inwestycji „Lazurowe Centrum”.

§ 2.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Za podjęciem głosowało:** **12 osób** (Marcin Stelmaszyński, Konrad Rojek, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Hanna Gadamska, Tomasz Wojnarowski, Paweł Frysztak, Paweł Runowski)

**Przeciwko głosowało:** **0 osób**

**Wstrzymało się od głosowania:** **0 osób**

**Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany regulaminu windykacji Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

- Prezes Spółdzielni stwierdził, iż regulamin windykacji został uzupełniony o jeden punkt, umożliwiający wysyłanie wiadomości przypominających o płatności za pomocą smsów. Dodał, iż widać po wpłatach, że sytuacja mieszkańców się pogarsza, szczególnie można to zauważyć w okresie wakacyjnym. Mieszkańcy nie płacą np. w okresie wakacyjnym, a Spółdzielnia musi, co miesiąc płacić dostawcom mediów. Podkreślił, iż



są członkowie, którzy potrafią wykorzystywać zapisy regulaminu i nie płacą dwa miesiące i później wpłacają opłaty za dwa miesiące i ciągle tworzą taki proceder.

- Tomasz Wojnarowski zadał pytanie: czy wysłanie smsów będzie po trzech miesiącach?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż smsy będą wysyłane na bieżąco, czyli już po miesiącu jak ktoś będzie miał jakieś zaległości. Zaznaczyła, że przypomnienie o regulowaniu płatności będzie wysyłane automatycznie i taka forma jest praktykowana w różnych innych instytucjach. Poinformowała, że np. z Veoli faktura latem jest na kwotę 230 tys. zł miesięcznie, a od członków zbiera się około 350 tys. zł, ale zimną są to faktury rzędu 700 tys. zł. Należy jeszcze wspomnieć, że podwyżki za ciepło będą nadal.
- Tomasz Wojnarowski zadał pytanie: czy są zgody mieszkańców na wysyłanie im smsów?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż mieszkańcy w ankietach podawali swoje dane kontaktowe i wyrażali zgodę na przetwarzanie danych.
- Przewodniczący RN zadał pytanie: rozumiem, że mieszkańcy wykorzystują zapisy w regulaminie i jak zbliża się trzeci miesiąc nie płacenia, to płacą za dwa miesiące i później znowu nie płacą?
- Prezes stwierdził, iż są mieszkańcy, którzy wykorzystują zapisy regulaminowe i płacą dopiero po dwóch miesiącach.
- Tomasz Wojnarowski stwierdził, iż odejście od papierowych przypomnień jest bardzo słuszną decyzją i smsowe przypomnienie w odpowiednim momencie może również przynieść dobry rezultat.
- Konrad Rojek zadał pytanie: czy jest duży procent osób, które nie płacą powyżej trzech miesięcy? Czy to nie będzie rzutowało na wysokość czynszów pozostałych mieszkańców?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż nie ma to wpływu na czynsze innych mieszkańców. Jeżeli nie będzie wpłat od mieszkańców, to po prostu faktury będą później płacone, ale nie ma to wpływu na czynsze innych mieszkańców.
- Prezes stwierdził, iż co miesiąc nie wpływa 500 tys. zł z opłat mieszkańców, a faktury trzeba płacić.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż termin płatności jest do końca miesiąca i często po prostu ludzie płacą czynsz za poprzedni miesiąc na początku kolejnego miesiąca.

- Jerzy Czyżewski stwierdził, iż w projekcie Statutu jest zmiana, że opłaty mają być wnoszone do 20 dnia każdego miesiąca.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### UCHWAŁA NR 37/2022

**z dnia 17.08.2022 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

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

#### § 1.

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

#### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, przy czym traci moc Regulamin windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwałą 26/2019 z dnia 29.08. 2019 r.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	12 osób (Marcin Stelmaszyński, Konrad Rojek, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Hanna Gadamska, Tomasz Wojnarowski, Paweł Fryszak, Paweł Runowski)
----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Przeciwko głosowało:	0 osób
----------------------	--------

Wstrzymało się od głosowania:	0 osób
-------------------------------	--------

- Prezes poinformował, że wpłynęły z budynku Sternicza 131 trzy wnioski do porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zaskakujący jest fakt, że wnioski te podpisuje członek Rady Nadzorczej i domaga się ponownego rozliczenia inwestycji „Lazurowe Ogrody”, gdzie sam otrzymał materiały i ma świadomość, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w tej kwestii.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż trzeba troszkę się zastanowić podpisując takie wnioski, bo będąc członkiem Rady Nadzorczej osoba ta otrzymała szczegółowe materiały na temat rozliczenia inwestycji.
- Prezes stwierdził, iż jeden z wniosków złożonych do porządku Walnego Zgromadzenia dotyczy powołania biegłego rzeczoznawcy do wyceny gruntu. Podkreślił, że przed każdą inwestycją wykonywana jest analiza wykonalności, z którą nikt się nawet nie zapoznaje. Inwestycja została zakończona trzy lata temu, a ktoś chce powtórnie dokonywać wyceny gruntu. Dodał, iż wnioskodawcy chcą także wyceny gruntu inwestycji, która obecnie jest już wspólnotą.
- Prezes zaznaczył, że przy inwestycjach nie można zarabiać na członkach Spółdzielni. Członkowie otrzymują mieszkania po kosztach wybudowania, a osoby z zewnątrz pokrywają różnicę wynikającą z ceny gruntu. Cena gruntu jest przyjęta według wartości rynkowej i nie ma potrzeby powoływania biegłego, bo biegłego to powołuje się jak ma się sprawę sądową. Ponadto Prezes stwierdził, iż nie kompetencją Walnego Zgromadzenia jest decydowanie o nagrodach dla Zarządu i takie rzeczy członkowie Rady Nadzorczej powinni wiedzieć. Stwierdził, iż nie rozumie czegoś takie jak ludzie kupują lokal, miejsce postojowe dla siebie w jednej z inwestycji, ale są przeciwni już kolejnym inwestycjom.
- Przewodniczący RN odczytał pismo l.dz. 3070/2022 podpisane przez 11 mieszkańców Rozłogi 7, w sprawie planowanej inwestycji utworzenia windy w klatce I. W piśmie stwierdzono, iż zdaniem mieszkańców winda powinna zostać zamontowana od strony przedniej budynku, a nie jak jest planowane w tylnej części nieruchomości.
- Jerzy Czyżewski poinformował, iż mieszka w klatce, gdzie ma być utworzona winda. Stwierdził, iż na trzecim piętrze Rozłogi 7 mieszka osoba niepełnosprawna, dla której





zejście na dół jest niemożliwe. Osoba ta zwróciła się z do Rady Budynku z zapytaniem o możliwość dobudowania windy. Rada Budynku zajęła się tą sprawą i trwa to już 1, 5 roku. Rozpoczęto od przeprowadzenia analizy możliwości zamontowania windy nad wiatrołapami - jest to praktykowane w starszych budynkach na terenie Warszawy. Był pomysł, żeby koszty tego przedsięwzięcia pokryć z zysku z nadbudowy budynku o jedno piętro. Architekt analizując pod kątem przepisów prawa budowlanego i możliwości technicznych stwierdził, iż podniesie budynku o 1 piętro zmienia kategorię pożarową budynku i kategorię zagrożenia ludzi, co wiązałoby się m.in. z poszerzeniem klatek schodowych. Po prostu jest to nierealne. Istnieje możliwość dofinansowania tego typu inwestycji przez Państwowy Fundusz Osób Niepełnosprawnych - ale do tego trzeba mieć odpowiednie dokumenty, projekt, koncepcję. Koncepcja, którą przygotował architekt przeanalizowała 5 wariantów klatek windowych. W budynku jest półparter, czyli, żeby wejść na parter trzeba najpierw pokonać kilka schodków i to kładzie całą sensowność windy - bo osoba zjeżdżając windą na parter, dalej musi pokonać kilka schodków. Jest jedna możliwa technicznie koncepcja do wykonania w budynku Rozłogi 7 - mianowicie związane jest to z wyburzeniem schodów na klatce i zbudowaniem osobnych ciągów pieszych na poziomie mieszkań budynków, a przed każdą klatką schodową znajdowałyby się winda. Jest to technicznie możliwe, ale logistycznie nie możliwe, bo przez 1, 5 miesiąca ludzie nie mieliby dostępu do swoich mieszkań. W tym budynku nie ma żadnego przejścia między klatkami. Mówca stwierdził, iż jedynym sensownym miejscem jest postawienie klatki windowej przy klatkach narożnych. Została zrobiona koncepcja na windę, która jest przyklejona do ślepej ściany budynku i byłby zewnętrzny podnośnik, który by się zatrzymywał na każdym poziomie. Poinformował, że na tą koncepcję otrzymano pozwolenie na budowę. Nic nie było ukrywane, każdy mógł zapoznać się z dokumentacją, ale rozmawianie w sytuacji, kiedy nie było jeszcze koncepcji, też nie miało sensu. Jerzy Czyżewski zadeklarował, że prześle członkom RN koncepcję na maila.

- Konrad Rojek stwierdził, iż może dobrym rozwiązaniem byłaby zamiana mieszkania na mieszkanie z dostępem do windy.
- Prezes stwierdził, iż jak są osoby niepełnosprawne w budynku, to jest obowiązek usuwania barier architektonicznych. Jeżeli Rada Budynku w imieniu mieszkańców i

osoby niepełnosprawnej złożyła wniosek, żeby przeanalizować możliwość wykonania windy zewnętrznej to Zarząd podszedł do tego tematu po chrześcijańsku.

### **Ad pkt 7) Zamknięcie obrad.**

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 18:50.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 17.08. 2022 r. zakończono.

/sporządziła/

*Beata Kossak - Chrzanowska*

Beata Kossak – Chrzanowska

Zaakceptowali:

*Tomasz Wojnarowski*

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Tomasz Wojnarowski )

*Ryszard Jasinowicz*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Ryszard Jasinowicz )

Załączniki:

- **zał. nr 1** – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- **zał. nr 2** - UCHWAŁA NR 36/2022 z dnia 17.08.2022 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenie zgody na zmianę założeń inwestycji „Lazurowe Centrum”.
- **zał. nr 3** – UCHWAŁA NR 37/2022 z dnia 17.08.2022 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- **zał. nr 4** – pismo l.dz.3070/2022