

Protokół nr 2/2023 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 28 lutego 2023 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 28.02.2023 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20.55.

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło czternastu z szesnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Marcin Stelmaszyński, Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Aleksander Miklaszewski, Tomasz Wojnarowski, Paweł Fryszak, Paweł Runowski, Kamil Szewczuk. 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”),
- Grażyna Szewczyk (Zastępca Głównego Księgowego i Pełnomocnik Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Dorota Dolota (Członek i Główna Księgowa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),

III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

Przyjęto następujący porządek obrad:

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 11 członków Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Tomasz Wojnarowski, Paweł Frysztak, Kamil Szewczuk.
 - 👉 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
 - 👉 wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu nr 1/2023 z posiedzeń Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 1/ 2023 z posiedzeń Rady Nadzorczej. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - 👉 za przyjęciem wniosku głosowało 11 Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Tomasz Wojnarowski, Paweł Frysztak, Kamil Szewczuk.
 - 👉 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
 - 👉 wstrzymało się od głosowania wniosku 0 członków RN

O godz; 19: 01 przyszedł Runowski Paweł

O godz. 19:02 przyszedł Miklaszewski Aleksander

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2023 rok.

- Prezes stwierdził, iż przygotowano plan w trudnej rzeczywistości gospodarczej, gdyż praktycznie, co tydzień Spółdzielnia otrzymuje zawiadomienie o nowych podwyżkach za media. To co teraz jest proponowane w planie, może się okazać, że za chwilę będzie nieaktualne. Jest wzrost inflacji, wzrost płacy minimalnej, co ma wpływ na ceny usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, wzrastają opłaty za podatek od nieruchomości, wzrastają opłaty za energię ciepłą, za gaz. Gaz wzrasta o 70%, energia cieplna o 107%, energia elektryczna pozostaje bez zmian –z uwagi na to, że Spółdzielnia podpisała wcześniej umowę długoterminową i do końca 2023 roku energia na częściach wspólnych ma stałą cenę. W styczniu Spółdzielnia również otrzymała informację o 11% podwyżce za wodę i odprowadzanie ścieków. Lokale usługowe będące w zasobach Spółdzielni są w bardzo złym stanie i przychody nie pokrywają ponoszonych kosztów, co znajduje odzwierciedlenie, które widoczne jest w planach. Na dniach rozpocznie się inwestycja i część kosztów eksploatacji będzie można przenieść w ciężar inwestycji. Od kilku lat świadomie razem z Radą Nadzorczą nie podnoszono stawki na eksploatację i planowano stawkę eksploatacji z niedoborem, bo była możliwość przenoszenia w ciężar inwestycji. W tym roku jednak trzeba podnieść stawkę eksploatacji dwuetapowo – teraz i w styczniu 2024 i stawka będzie wynosiła ponad 3 zł. Członkowie porównują stawkę eksploatacji z innymi Spółdzielniami-ale trzeba pamiętać, że w stawce eksploatacji naszej Spółdzielni znajdują się przeglądy, konserwacja zieleni, monitoring, a w innych Spółdzielniach składniki te są poza eksploatacją.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż plan został wykonany w 98, 46 %. Na niektórych pozycjach są przekroczenia , które są niezależne od Spółdzielni np. składka PFRON, zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, która płacona jest od najniższej krajowej. Pozycja „zieleni” jest również znacznie przekroczona –wynika to z decyzji urzędu, który nakazuje wycięcie drzew (które stwarzają zagrożenie) i nasadzenie nowych i trzeba to wykonywać, bo za niewykonanie są kary. Spółdzielnia chce wystąpić do wydziału środowiska, żeby przesunąć w czasie wykonanie niektórych decyzji, bo inaczej trzeba by było zaplanować 290 tysięcy na zieleni i stawka eksploatacji byłaby o wiele większa. Pozycja „Walne Zgromadzenie” wzrosła, gdyż w tym roku będzie walne statutowe i sprawozdawcze. Pozycja „bezosobowy fundusz płac” także wzrosła, gdyż część gospodarzy przeszła na umowy zlecenie. Nie zmniejszył się osobowy fundusz płac, gdyż zwiększyło się najniższe wynagrodzenie w styczniu i ma się jeszcze

zwiększyć również w lipcu, a są gospodarze, którzy pracują na umowę o pracę i dlatego muszą być podniesione im wynagrodzenia. Także wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej, zostało zwiększone, bo jest wyliczane według najniższej krajowej, która wzrosła. W planie nie ma już pozycji „ pandemia covid”. Odpisane koszty w „Lazurowe Apartamenty” są niewielkie, bo nie ruszyła inwestycja i na razie nie można odpisywać. W tym momencie planuje się, że zostaną odpisane koszty na inwestycje „Lazurowe Apartamenty” w kwocie 300 tys. zł, ale jeżeli wynik na działalności gospodarczej będzie dużo mniejszy niż planuje się, to odpis będzie trzeba zmniejszyć i planowane przychody z eksploatacji mogą się zwiększyć. Wynik na GZTM w tym roku rozpoczyna się na 0 i chce się próbować nie doprowadzać do sytuacji, żeby GZTM był na minusie. Trzeba podnieść eksploatację, gdyż Zarząd nie wyobraża sobie, żeby na GZTM zostawiać mln długów. Windykacja jest lepsza niż w poprzednim roku, ale jest bardzo dużo spraw sądowych, które trwają bardzo długo. W zeszłym roku zostały zlicytowane trzy lokale i w tym roku około 200 tys. zł zostanie „odblokowane”. Wykonanie planu przekłada się na plany poszczególnych nieruchomości.

- Prezes stwierdził, że jak rozpocznie się inwestycje w centrum, to przez kilka lat nie będzie przychodów z lokali użytkowych i będzie trzeba niedobór uzupełnić eksploatacją, bo nie można prowadzić działalności na minusie. Część lokali po zrealizowaniu inwestycji zostanie w majątku Spółdzielni i będzie generować przychody, ale przez kilka lat będzie tzw. „okres martwy”.
- Sosnowska Małgorzata zadała pytanie: gdzie są widoczne przychody ze zwyżek na danym budynku?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż jest to widoczne w pozycji „pożytki nieruchomości” i jest to przy każdej nieruchomości.
- Prezes stwierdził, iż wzrosły podatki od nieruchomości, opłaty energii elektrycznej i a od 5 lat nie była zmieniana stawka na parkingach społecznych i będzie trzeba w końcu ją zaktualizować, żeby pokrywała ponoszone koszty.
- Szewczuk Kamil zadał pytanie: czy można zrobić wspólne WZ i wynająć większą salę?
- Prezes stwierdził, iż wojskowa akademia techniczna nie chce wynajmować sali. Spółdzielnia ma 1600 lokali i musi zapewnić odpowiednie warunki do obradowania.

Nigdy nie wiadomo ile przyjdzie członków. Było takie Walne, gdzie zakładało się, że przyjdzie 200 osób, a przyszło 400. Podział obrad na części daje także odpowiedni komfort do merytorycznej dyskusji. Trzeba zmienić statut i wykonać zalecenia lustracji oraz dostosować pewne zapisy do rzeczywistych warunków.

- Czyżewski Jerzy stwierdzili, że koszt wynajęcia większej sali i obsługi może być nawet wyższy niż koszt wynajęcia mniejszej sali kilka razy.
- Czyżewski Jerzy zadał pytanie: czy nie można od razu podnieść stawki eksploatacji na 3 zł i dzięki temu będzie można polepszyć płynność finansową?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż nie wiadomo jak się ukształtuje stawka za centralne ogrzewanie (nie jest jeszcze ogłoszona przez URE) i czy nie będzie potrzeby, żeby za miesiąc znów ją podnieść. Mówi się o rekompensacie do energii, ale w realu jak się przeliczy to rekompensacja dla Szeligowskiej wyniosła 2 groszy. W związku z tym Zarząd uznał, że podniesienie jeszcze stawki eksploatacji w tym momencie do razu na 3 zł może być zbyt wielkim obciążeniem dla mieszkańców. Spółdzielnia otrzymała fakturę na 800 tys. zł, a zbiera z wpłat 600 tys. zł – ale na ten moment wstrzymujemy się jeszcze z podwyżką, bo czekamy na opublikowanie stawki. Podnosi jedynie stawkę opłaty stałej, bo to jest konieczne. Jeżeli będzie potrzeba podnieść stawki na centralne ogrzewanie i jednocześnie podniosłoby się stawkę na eksploatację od razu do 3 zł, to by była bardzo duża podwyżka na lokalu.
- Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2023 rok.
- Przyjęto następującą uchwałę:

Uchwała Nr 3/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta w dniu 28 lutego 2023 r. w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2023 rok

Na podstawie § 49 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się Plan rzeczowo – finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2023 rok, w brzmieniu, jak w załączeniu do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 13 osób, Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Aleksander Miklaszewski, Tomasz Wojnarowski, Paweł Fryszak, Paweł Runowski, Kamil Szewczuk.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania 0 osób

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej w 15 budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej w budynku przy ulicy Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10 w Warszawie.

Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej w budynku przy ulicy Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10 w Warszawie.

- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż jeżeli chodzi o stare zasoby to zmieniają się następujące stawki od 1 kwietnia: opłata za gaz, opłata stała, co i cw, (co wynika z aktualnego cennika) podatek od nieruchomości (wzrost podatku jest 12% zgodnie z

uchwałą rady gminy). Poszczególne nieruchomości mają wyliczone indywidualne stawki i jest to załącznikiem do uchwały. Od lipca 2023 zmienia się opłata za konserwację domofonów i wynika to z podwyżki firmy konserwującej (co jest wynikiem wzrostu inflacji oraz wzrostu minimalnego wynagrodzenia) oraz opłata eksploatacyjna. Od 1 stycznia 2024 ponownie wzrośnie stawka eksploatacji, która jest identyczna dla wszystkich nieruchomości.

- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż nieruchomość przy ul. Szeligowskiej, są to nowe budynki i nie można dopuścić do jakiegokolwiek minusowego wyniku, gdyż ta nieruchomość niedługo zostanie wspólnotą.
- Prezes stwierdził, iż nabywcy kupili lokale z usługą, ochrony fizycznej” i wszystkie urządzenia zgodnie z instalacją p.poż - były dostosowane do tej usługi. Mieszkańcy uważali, że 54 zł za lokal za ochronę fizyczną jest za wysoka. Inną alternatywą jest monitoring wizyjny, który wiąże się z pewnymi kosztami jak ponowna dokumentacja p.poż, wyposażenie w kamery, podłączenie do systemu. W związku z tym stawkę na poziomie 54 zł było trzeba utrzymać przez dłuższy czas, żeby pokryć koszty wprowadzenia monitoringu wizyjnego i właśnie teraz następuje zmiana stawki za monitoring i będzie ona nie od lokalu, tylko od m2. Na ten moment jest monitoring wizyjny z możliwością wzywania patrolu prewencyjnego policji, straży miejskiej, firmy obsługującej monitoring. Policja bardzo dużo korzysta z monitoringu na osiedlu w przypadku chociażby kradzieży.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż koszty monitoringu na Szeligowskiej zostały zaplanowane na kwotę 73 tys. zł, a było 265 tys. zł. Opłata za miejsce postojowe nie zostaje zmieniona, gdyż część osób, które ma miejsca postojowe nie ma lokalu mieszkalnego przy ul. Szeligowskiej i chciano, żeby była jak najniższa stawka na lokalu mieszkalnym. Wzrośnie również stawka za energię elektryczną części wspólnych – pomimo tego, że jest stała cena, to na nieruchomości jest duże zużycie prądu i co roku był minusowy wynik na tej pozycji. Ponadto wzrośnie opłata stała co i cw, która wynika z cennika Veoli.
- Prezes stwierdził, iż są wentylatory mechaniczne, które muszą włączać się z określoną częstotliwością, są czujki dymowe, wjazdy do garażu są podgrzewane, jest

mechaniczna wentylacja, oświetlenie na dużej przestrzeni części wspólnych – to wszystko generuje zużycie energii elektrycznej. Są urządzenia, które mają minimalizować opłaty za moc bierną energii, ale to widać dopiero po kilku latach. Mieszkańcy domagają się, żeby powstała tam wspólnota i zostało jeszcze kilka lokali, które muszą podpisać akty notarialne żeby mogła powstać wspólnota. Budynek musi zostać przekazany dla mieszkańców z rozliczonym funduszem

- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż na nieruchomości Sternicza 127 będzie także zmiana stawki na monitoring wizyjny i będzie ona od m2 mieszkania. Ponadto wzrośnie opłata za energię elektryczną nieruchomości wspólnej i opłata stała co i cw. Od 1 lipca na nieruchomości wzrośnie również konserwacja nieruchomości oraz konserwacja systemu p.poż, przeglądy techniczne. Nowe nieruchomości płacą większe stawki, gdyż wynika to z zainstalowanych systemów i potrzeby konserwacji i przeglądów.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w 15 budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Przyjęto następującą uchwałę:

Uchwała nr 4/2023
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 28 lutego 2023 roku
w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej
w 15 budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Na podstawie § 49 pkt 15) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1

Od dnia 1 kwietnia 2023 r. zmienia się wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej w 15 budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni, w wysokości brutto jak niżej:

1. Lokal mieszkalny

1. Opłata za gaz w lokalu - według załącznika nr 1 do niniejszej uchwały,
2. Opłata stała za co i cw - według załącznika nr 2 do niniejszej uchwały,
3. Podatek od nieruchomości - według załącznika nr 3 do niniejszej uchwały,

4. Pozostałe stawki opłat bez zmian.

§ 2.

Od dnia 1 lipca 2023 r. zmienia się wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej w 15 budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni, w wysokości brutto jak niżej:

1. Lokal mieszkalny

1. Opłata za konserwację domofonu dla 15 budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni: - z 2,50 zł/lokal na 3,00 zł/lokal,
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej dla 15 budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni:
- z 2,63 zł/m² na 2,93 zł/m² lokalu,
3. Pozostałe stawki opłat bez zmian.

§3.

Od dnia 1 stycznia 2024 r. zmienia się wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej w 15 budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni, w wysokości brutto jak niżej:

1. Lokal mieszkalny

1. Stawka opłaty eksploatacyjnej dla 15 budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni:
- z 2,93 zł/m² na 3,43 zł/m² lokalu,
1. Pozostałe stawki opłat bez zmian.

§4

Podstawą do uchwalenia stawek opłat wymienionych w § 1, § 2 i § 3 jest plan gospodarczo – finansowy na 2023 r, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 13 osób Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta

Woźniak, Jerzy Czyzewski, Ryszard Jasinowicz, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Aleksander Miklaszewski, Tomasz Wojnarowski, Paweł Fryszak, Paweł Runowski, Kamil Szewczuk.

Przeciwno głosowało:

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w budynkach przy ulicy Szeligowskiej 6,6A,8 i 10 w Warszawie. Przyjęto następującą uchwałę:

Uchwała nr 5/2023
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 28 lutego 2023 roku
w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w
budynkach przy ulicy Szeligowskiej 6,6A,8 i 10 w Warszawie.

Na podstawie § 49 pkt 15) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1

Od dnia 1 kwietnia 2023 r. zmienia się wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej w budynkach przy ul. Szeligowskiej 6,6A,8 i 10 w wysokości brutto jak niżej:

1. Lokal mieszkalny i usługowy

1. Monitoring wizyjny - z 54,16 zł/lokal na 0,31 zł/m² lokalu,
2. Energia elektryczna nieruchomości wspólnej -z 0,50 zł/m² na 0,60 zł/m² lokalu,
3. Opłata stała co i cw - z 1,12 zł/m² na 1,44 zł/m² lokalu.
4. Pozostałe stawki opłat bez zmian

§ 2.

Podstawą do uchwalenia stawek opłat wymienionych w § 1 jest plan gospodarczo – finansowy na 2023 r, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 13 osób Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Aleksander Miklaszewski, Tomasz Wojnarowski, Paweł Frysztak, Paweł Runowski, Kamil Szewczuk.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w budynku przy ulicy Sterniczej 127 w Warszawie. Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 6/2023
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 28 lutego 2023 roku
w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w
budynku przy ulicy Sterniczej 127 w Warszawie.

Na podstawie § 49 pkt 15) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1

Od dnia 1 kwietnia 2023 r. zmienia się wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej budynku przy ulicy Sterniczej 127 w wysokości brutto jak niżej:

1. Lokal mieszkalny i usługowy

5. Monitoring wizyjny - z 93,10 zł/lokal na 0,83 zł/m² lokalu,
6. Energia ekлекtyczna nieruchomości wspólnej -z 1,37 zł/m² na 1,50 zł./m² lokalu,
7. Opłata stała co i cw - z 1,37 zł/m² na 1,50 zł./m² lokalu.
8. Pozostałe stawki opłat bez zmian.

§ 2.

Od dnia 1 lipca 2023 r. zmienia się wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej budynku przy ul. Sterniczej 127 w wysokości brutto jak niżej:

1. Lokal mieszkalny i usługowy

1. Konserwacja nieruchomości

- z 0,91 zł/m² na 1,00 zł/m² lokalu,

2. Konserwacja systemu/poż

-z 0,24 zł/m² na 0,36 zł/m² lokalu.

2. Przeglądy techniczne

- z 0,59 zł/m² na 0,63 zł/m² lokalu.

3. Pozostałe stawki opłat bez zmian.

§3.

Podstawą do uchwalenia stawek opłat wymienionych w § 1 i § 2 jest plan gospodarczo – finansowy na 2023 r, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

13 osób Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Aleksander Miklaszewski, Tomasz Wojnarowski, Paweł Frysztak, Paweł, Runowski, Kamil Szewczuk.

Przeciwko głosowało:

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

- Beata Kossak-Chrzanowska stwierdziła, iż zgodnie ze Statutem Rada Nadzorcza musi podjąć uchwałę w sprawie zaliczenia poszczególnych budynków do części WZ. Zarząd

zapropował w uchwale podział nieruchomości na poszczególne części opierając się na przykładzie poprzednich posiedzeń WZ i obecności członków.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 7/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta w dniu 28 lutego 2023 r. w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

Na podstawie § 40 ust. 4) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Do części Walnego Zgromadzenia obradującego w dniu **24.03.2023 roku** (piątek) zalicza się członków Spółdzielni z ulic: Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Rozłogi 9, Sternicza 127, Siemiatycka 1.

Do części Walnego Zgromadzenia obradującego w dniu **31.03.2023 roku** (piątek) zalicza się członków Spółdzielni z ulic: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 6, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Lazurowa 4, Szeligowska 6, 6A, 8 i 10.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób	Karolina Staszewska,	Małgorzata Sosnowska,	Jadwiga Zalisz,	Bernadetta Woźniak,	Jerzy Czyżewski,	Ryszard
----------------------------------	---------	----------------------	-----------------------	-----------------	---------------------	------------------	---------

Jasinowicz, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Aleksander Miklaszewski, Tomasz Wojnarowski, Paweł Fryszak, Paweł Runowski, Kamil Szewczuk.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 24 i 31 marca 2023 r.

- Beata Kossak - Chrzanowska stwierdziła, że przedmiotem Walnego Zgromadzenia w dniach 24 i 31 marca będą zmiany Statutu. Wszystkie zmiany były omówione przez Komisję Statutową i rekomendowane w 2021 roku przez Radę Nadzorczą.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 24 i 31 marca 2023 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 8/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta w dniu 28 lutego 2023 r. w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 24 i 31 marca 2023 r.

Na podstawie § 49 pkt 18) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Akceptuje się porządek obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się w dniach: **24 i 31 marca 2023 r.**, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 13 osób Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Aleksander Miklaszewski, Tomasz Wojnarowski, Paweł Frysztak, Paweł, Runowski, Kamil Szewczuk.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

Ad pkt 10) Podjęcie uchwały w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa.

Beata Kossak-Chrzanowska stwierdziła, iż w ostatnim czasie została wprowadzona jedna korekta do Statutu przez Komisję Statutową – pierwotna propozycja była taka, aby termin wnoszenia opłat był do 20 każdego dnia miesiąca, a obecnie propozycja jest do 15 dnia każdego miesiąca.

Przewodniczący RN poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Przyjęto następującą uchwałę:

Uchwała Nr 9/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta w dniu 28 lutego 2023 r. w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Na podstawie § 49 pkt 18 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1.

Rekomenduje się Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie następującej zmiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”:

§ 64 ust. 1 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„1. Opłaty, o których mowa w § 63, powinny być uiszczane na bieżąco, do 15-go dnia każdego miesiąca.”

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 13 osób Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Aleksander Miklaszewski, Tomasz Wojnarowski, Paweł Fryszak, Paweł, Runowski, Kamil Szewczuk.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

Ad pkt 11) Podjęcie uchwały w sprawie skorzystania z dofinansowania w ramach ustawy o termomodernizacji.

Prezes stwierdził, iż jest możliwość skorzystania ze zwrotu części nakładów na termomodernizację i zwrot został zwiększony z 16% do 26 % poniesionych nakładów. Zwiększył się wymiar zwrotu nakładów poniesionych na wzmocnienie konstrukcji budownictwa prefabrykowanego. Spółdzielnia w momencie, kiedy po raz pierwszy pojawiły się zapowiedzi o takim programie - to było kilka lat temu przygotowała wspólnie z firmą

DPROJEKT program wzmocnienia ścian szczytowych dla czterech budynków mieszkalnych Spółdzielni. W tej chwili koszty zostały urealnione i zdecydujemy się na złożenie odpowiednich wniosków i będzie można skorzystać z 50% zwrotu naniesionych nakładów. Jeżeli chodzi zaś o program dotyczący fotowoltaiki - ten program funkcjonuje w kraju od bardzo dawna ale niestety do tej pory spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty miały małe szanse uzyskania dofinansowania, praktycznie nie było żadnych szans - można było jedynie domagać poprzez Bank Ochrony Środowiska o dofinansowanie przedsięwzięć związanych z fotowoltaiką, ale dofinansowanie było na poziomie od 10 do 15 tys. zł, ale przy cenach które określono 5 - 6 lat temu rentowność takiej inwestycji praktycznie była żadna, bo zwrot poniesionych nakładów byłby może po 15 latach. W tej chwili technologia poszła do przodu i cena wykonawstwa spadła i można się ubiegać o granty w wysokości do 50% zwrotu poniesionych nakładów i to już jest opłacalne.

Czyżewski Jerzy stwierdził, iż wzrosła trwałość ogniwa fotowoltaiki i czas pracy jest zupełnie inny niż kilka lat temu.

Prezes Zarządu stwierdził, iż Spółdzielnia szykuje duży program, bo jest możliwość składania wniosków już od 1 lutego i tak naprawdę, kto pierwszy złożył wnioski możliwe, że w przyszłości uzyska dofinansowanie. Bez złożenia wniosków nie możemy się ubiegać o żaden program. Spółdzielnia chce złożyć wnioski poprzez Bank Gospodarstwa Krajowego o zwrot części poniesionych nakładów w formie wypłaty premii termomodernizacyjnej na wszystkie budynki w starych zasobach spółdzielni, które wykonania takiej termomodernizacji wymagają - jest to oczywiste, że trzeba to robić, bo to jest zmniejszenie zużycia energii cieplnej. Dodał, iż w naszej Spółdzielni termomodernizacja była robiona jeszcze w grudniu przed tym jak rozpoczął pracę w Spółdzielni i nie korzystano nigdy z dofinansowania. Zostały poniesione bardzo duże nakłady i u nas jakoś wykonania dociepleń stropodachów jest marna i w tej chwili te ocieplenia ścian szczytowych trzeba by zdejmować i ponownie to docieplać wymaganą grubością styropianów, a przy budynkach wysokich ze względu na wymogi pożarowe powyżej pewnej wysokości wełną mineralną. Trzeba by dokonać zwiększenia grubości warstwy ocieplenia na stropodachach, docieplenia stropów piwnic. W tej chwili nie ma żadnej grubości, która by zapewniała jakieś oszczędności ciepła. Oczywiście na każdym budynku jest inaczej, bo stopień zaawansowania i nakładów które ponieśliśmy na budynkach spółdzielni jest różny i wielkość poniesionych nakładów również będzie różna. Żeby

wykonać przedsięwzięcia termomodernizacyjne w takim zakresie w jakim powinniśmy wykonać chcąc ubiegać o premię albo uzyskać efekt energetyczny Spółdzielnia w skali całego osiedla musiałaby ponieść koszty około 18 mln zł. Jeżeli Spółdzielnia wykona dobrze przedsięwzięcie i roboty zostałyby odebrane, to bank Gospodarstwa Krajowego w wypłaciłby premię 26% i to byłby zwrot poniesionych nakładów w kwocie 4 mln. Jeżeli natomiast wykonane zostaną przedsięwzięcia związane z fotowoltaiką to całe nakłady, które Spółdzielnia musiałaby ponieść na wszystkie budynki spółdzielni zamknęłyby się kwotą 1 295 000 natomiast 50% zwrot dałby kwotę 648 tys. zł. Energię z fotowoltaiki można by wykorzystać na kilka sposobów m.in na oświetlenie części wspólnych, dźwigi, bądź inne cele (być może instalacja systemu klimatyzacji, którymi mieszkańcy mogliby się podgrzewać w okresie zimowym - wykorzystując tanią energię.). Rada Nadzorcza musi przede wszystkim wyrazić zgodę na złożenie wniosków-co nie jest jednoznaczne z podpisaniem umów. Koszty fotowoltaiki - są to koszty o których może decydować Rada Nadzorcza, zaś koszty związane z termomodernizacją- to wymaga zgody Walnego Zgromadzenia i zostanie to objęte porządkiem obrad na majowe WZ. Jest możliwość skorzystania z pieniędzy z ustawy remontowej na wzmocnienia konstrukcji, gdzie można uzyskać 50% zwrotu nakładów i Spółdzielnia wystąpi o to dla budynków Siemiatycka 1, Lazurowa 12 i Rozłogi 9 - to są budynki gdzie jakość ocieplenia jest słaba. Możliwe, że Spółdzielnia rozszerzy to jeszcze o budynek Lazurowa 4, Lazurowa 6 - niektóre ściany, część szczytów została zrobiona. Ze środków Spółdzielni zrobiono szczyty Lazurowa 2 i Lazurowa 2A i tam już nie będzie potrzeby wzmocnienia konstrukcji. Jeżeli chodzi o wykonanie fotowoltaiki - to chce się to robić stopniowo. Zaczynię się to od tych budynków, na które kiedyś robiono analizę, czyli budynek Rozłogi 2, Rozłogi 6, Siemiatycka 1. Najgorszy efekt niestety może być na budynkach niskich - jest też taka sytuacja, że zabudowa naszego osiedla jest dosyć specyficzna, bo mamy zwyzki i powyżej tych zwyzek mamy nadbudowy, gdzie są szyby windowe i lokalizacja tych paneli fotowoltaicznych będzie dosyć trudna i w niektórych przypadkach może nie będzie można osiągnąć określonych mocy i wtedy będzie trzeba z tego zrezygnować. Zostanie zrobiona taka analiza dla kilku budynków i stopniowo Rada Nadzorcza będzie o tym informowana. Prezes zaznaczył, że jak się nie podejmie uchwały w tej sprawie, to Spółdzielnia straci szansę.

Staszewska Karolina zadała pytanie: bardzo fajnie, że można część środków pozyskać, ale skąd pozyskać resztę pieniędzy? skoro mówi się, że i tak budżet Spółdzielni dopina się na styk ?

Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia ma fundusz remontowy na poziomie 1,40 zł, który nie był podnoszony od 8 lat i w pewnym okresie był nawet obniżony. Spółdzielnia zwracałaby się do mieszkańców danego budynku i informowała, że przygotowany jest program i jakie nakłady trzeba na niego ponieść i jaki zwrot nakładów można pozyskać. Na poszczególnych budynkach musiałyby być stworzone odrębne fundusze i musiałyby się zgodzić ponad połowa członków danego budynku. Są też pewne możliwości dofinansowania tego z zysku z inwestycji ale warunek jest jeden: musimy szybko rozpocząć inwestycje w centrum, bo inwestycje, które będziemy robić w najbliższym czasie absolutny nie dadzą takiego zysku. Inwestycja w centralnej części mogłaby to częściowo sfinansować. Możliwe, że wszystko się zgra w czasie, bo nie wiadomo jak długo będą rozpatrywane wnioski.

Ryszard Jasinowicz poinformował, że Komisja Techniczna rekomendowała jednomyślnie podjęcie omówionych przedsięwzięć. Na posiedzeniu komisji był przedstawiciel firmy zewnętrznej, który ewentualnie się tym tematem zajmie. Obecnie ilości zwrotów są zwiększone z 10 do 26% na fotowoltaikę i szkoda nie wykorzystać takiej szansy. Trzeba złożyć wnioski, a później zobaczymy jak to dalej będzie wyglądać. Widać jak brak ciągłości w inwestycji powoduje luki finansowe.

Przewodniczący RN poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie podjęcia działań celem uzyskania dofinansowania na termomodernizację i grantów na OZE z Banku Gospodarstwa.

Przyjęto następującą uchwałę:

Uchwała nr 10/2023

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
podjęta na posiedzeniu w dniu 28 lutego 2023 roku w sprawie podjęcia działań celem uzyskania
dofinansowania na termomodernizację i grantów na OZE z Banku Gospodarstwa
Krajowego**

Na podstawie § 49 pkt 18 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na złożenie przez Zarząd Spółdzielni do Banku Gospodarstwa Krajowego wniosków o dofinansowanie termomodernizacji oraz uzyskanie grantów na odnawialne źródła energii (OZE) w związku z wykonaniem instalacji fotowoltaicznej.

§ 2.

Po uzyskaniu grantów na OZE wyraża się zgodę na montaż paneli fotowoltaicznych na budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

§ 3.

Akceptuje się przedsięwzięcie polegające na wykonaniu prac termomodernizacyjnych i rekomenduje się Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie wieloletniego planu termomodernizacji.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób Marcin Stelmaszyński, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Aleksander Miklaszewski, Tomasz Wojnarowski, Paweł Fryszak, Paweł, Runowski, Kamil Szewczuk.
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	1 osób Karolina Staszewska,

Ad pkt 12) Informacja Zarządu w sprawie sposobu realizacji planowanej inwestycji „Lazurowe Centrum” w związku z procedurą uzyskania Warunków Zabudowy i PNB.

Prezes poinformował, że 16 marca Spółdzielnia chce rozstrzygnąć przetarg na Generalnego Wykonawcę dla inwestycji „Lazurowe Apartamenty”. Idealnie by było jakby się inwestycję rozpoczęło na początku kwietnia. Zostało 8 lokali mieszkalnych, lokale usługowe są zarezerwowane, na pozostałe lokale kaucję wpłacone. Uzyskano pozwolenie na budowę i Spółdzielnia czeka na uprawomocnienie się.

Pod koniec kwietnia/maja Spółdzielnia będzie chciała nabyć działkę na rogu ulicy Sterniczej/Okrętowej i nabędzie ją wspólnie z Generalnym Wykonawcą inwestycji firmą Budomex – rozkładając koszty pół na pół. Spółdzielnia zabezpieczy się w ten sposób: że będzie tworzyć partnerstwo przy realizacji inwestycji. Składając wniosek o pozwolenie na budowę trzeba wykazać się prawem do dysponowania nieruchomością gruntową. Jak będzie pozwolenie na budowę to chce się na przełomie roku rozpocząć inwestycję. Inwestycje te musiałyby być robione wspólnie i to mogłoby dać łączny zysk w kwocie około 6 mln zł. Jeżeli chodzi o inwestycje w centralnej części osiedla to na dzień dzisiejszy sprawa wydania warunków zabudowy jest w sądzie administracyjnym. Urząd poszedł po najbardziej wygodnej dla niego ścieżce i po złożeniu przez Spółdzielnię wniosku zawiesił postępowanie na 9 miesięcy, kierując się przesłanką projektu planu zagospodarowania. Spółdzielnia skarży tą decyzję do SKO i w I instancji przegrała i następnie wystąpiła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i oczekuje się na termin rozprawy. Postarano się aby uwagi Spółdzielni, które pokrywają się z tym co zostało wrysowane w koncepcję Spółdzielni zostały wpisane w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy. Jeżeli one byłyby nie wpisane to Spółdzielnia mogłaby warunków zabudowy nie uzyskać, ani w tym, ani w przyszłym roku bo urząd znowu by nie wydał ponieważ nie mieściłoby się to w projekcie planu. Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia ma 100% pewności że to zostało wpisane i terminy odroczenia kończą się w kwietniu i maju i po tym terminie urząd nie będzie miał możliwości dalszego przedłużania. Jest szansa, że jesienią przyszłego roku będzie można rozpocząć budowę tej inwestycji. Są dwie koncepcje albo realizujemy inwestycję w takim wydaniu jak teraz, czyli realizujemy ją w oparciu o spółdzielnie mieszkaniowe i spółdzielnia, jako inwestor i zajmuje się wszystkim: przygotowaniem inwestycji i jej realizacją. Drugą opcją jest, to że Spółdzielnia może to realizować przez Generalnego Realizatora Inwestycji. Prezes zaznaczył, że za 2,5 roku będzie chciał iść na emeryturę i nikt mu nie zagwarantuje, że po przejściu na emeryturę przedłuży mu umowę o pracę. Stwierdził, iż nie chciałby takiej sytuacji, że rozpocznie inwestycje, a ktoś mu po dwóch latach podziękuje i powie, że ktoś

inny dokończy inwestycję. Prezes dodał, że on za siebie może odpowiadać, ale za to jak ktoś dokończy inwestycje już nie.

Prezes zaakcentował, że w to wszystko musi włączyć swoją osobę. Podkreślił, iż za niedługo skończy 62 lata, w związku z tym za 2,5 roku będzie chciał przejść na emeryturę i nie ma gwarancji, że ktoś mu wtedy przedłuży umowę o pracę. Nie chciałby takiej sytuacji, że jak rozpocznie przedsięwzięcie inwestycyjne, to nie będzie mógł go należycie sfinalizować.

W związku z tym Rada Nadzorcza przemyślała możliwość realizacji inwestycji przez Generalnego Inwestora. Mówi się wtedy, że zyski będą niższe, gdyż Generalny Realizator Inwestycji musi zarobić około 10% tej inwestycji. Przy dobrze sporządzonej umowie, gdzie przede wszystkim będzie rozliczenie za grunt, który zostanie przeznaczony pod inwestycję i przy dobrze ustalonych parametrach rozliczenia rzeczowego w lokalach usługowych Spółdzielnia może osiągnąć swoje cele. Ryzyka są zawsze, bo zazwyczaj to są duże firmy a one mają sprawne służby prawnicze, mają swoje doświadczenia i zazwyczaj inwestycje realizują spółkami celowymi, które są tworzone pod określone zadania. W przypadku jakichś kwestii spornych może być kłopot, żeby odzyskać jakieś poniesione nakłady, ale nie można zakładać, że wszystko się zawali. Mówca stwierdził, iż prowadził rozmowy z dwoma podmiotami, które wyraziły na piśmie swoją jak gdyby chęć uczestnictwa w takich inwestycjach, ale po tym jak zaczęli rozmowy od zmiany koncepcji to zrezygnował z dalszych rozmów. Dodał, iż w najbliższym czasie będzie rozmawiał z deweloperami i dowie się na jakich ewentualnie warunkach oni by się podjęli współpracy. Innym rozwiązaniem, które by zabezpieczyło jego interesy byłoby podpisanie z nim po uzyskaniu warunków zabudowy umowy menadżerskiej, która zagwarantuje mu, że przez okres inwestycji będzie mógł spokojnie tą inwestycję realizować. Jest to inwestycja rzędu ponad 100 mln zł i może przynieść Spółdzielni zysk 12-13 mln i to jest poważne wyzwanie inżynierskie, bo będzie to robione w ekstremalnie trudnych warunkach, jeśli chodzi o realizację - praktycznie w centrum osiedla, gdzie zbrojenie jest duże, możliwości dostawy materiałów są raczej ograniczone, gdzie trzeba zrobić rozbiórkę budynków. Prosił żeby Rada Nadzorcza się zastanowiła i żeby przeanalizować czy Generalny Inwestor czy ma to poprowadzić Zarząd, ale na określonych warunkach. Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na realizację inwestycji, ale kwestie parametrów inwestycji i sposobu realizacji należą do kompetencji Rady Nadzorczej i dobrze

by było, żeby w najbliższym czasie wypracować określony model, który by zabezpieczył interesy obu stron.

Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż przy poprzednich inwestycjach podejmowano uchwałę w sprawie umowy menadżerskiej dla Prezesa. Nie ma, co się dziwić, że ktoś ma obawy i jak rozpocznie inwestycję, to chciałby ją także dokończyć, szczególnie, że ta inwestycja jest naprawdę wielka. Poprosił, aby członkowie Rady Nadzorczej zastanowili się nad tym tematem i powróci się do tego pod koniec kwietnia, aby podjąć jakąś decyzję jeszcze w tej kadencji RN.

Prezes stwierdził, iż są tereny wzdłuż Lazurowej 4 i 6, gdzie są dwa parkingi: spółdzielczy i społeczny. 3 lata temu wystąpiono do Powiatowego Instytutu Nadzoru Budowlanego o zalegalizowanie funkcjonowania tych parkingów, bo te parkingi są użytkowane w Spółdzielni nielegalnie - są użytkowane bez pozwolenia na użytkowanie. Niestety procedura przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego nie powiodła się i zajął się tym Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego i z tego, co wiemy temat chce dokończyć w tym roku. Można się spodziewać, że będzie kazał zabezpieczyć urządzenia ochrony środowiska, czyli łapacze smarów itp.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym miejscu jest zapisana funkcja garażu wielowielopoziomowego z lokalami usługowymi. Tam nic innego nigdy się nie robi, tylko garaże z lokalami usługowymi. Spółdzielnia na podstawie tego wpisu wystąpiła o decyzję środowiskową, chcąc zbadać czy taką decyzję dostanie i taką decyzję dostała. Mówca zaznaczył, że do tej pory Spółdzielnia złożyła żadnego wniosku o uzyskanie warunków zabudowy, ale namawiałby mieszkańców, żeby postarać się uzyskanie warunków zabudowy, niezależnie od tego czy inwestycję tą się wykonana, czy nie. Można tam wybudować lokale usługowe, które mogą pokryć koszty budowy. Mieszkańcy mogą się obawiać, że będzie hałas, ale wręcz odwrotnie – nikt Spółdzielni nie zbuduje ekranów wzdłuż ulicy, a budynek z odpowiednimi przesłonami ten hałas komunikacyjny na pewno będzie tłumiał, a spaliny nie będą emitowane wprost na budynki, bo robi się odpowiednie żaluzje. Mieszkańcy z budynków Lazurowa 4 i 6 oczywiście nie będą za takim rozwiązaniem, ale życie zmusi Spółdzielnię, żeby zagospodarować ten teren. Nadwyżkę miejsc postojowych będzie można doskonale sprzedać, czy wynajmować na zasadzie, "parkuj i jedź", bo w

okolicy powstają stacje metra. Będzie można o tym rozmawiać w przyszłym roku na Walnym Zgromadzeniu.

Czyżewski Jerzy stwierdził, że pomysł powstał 30 lat temu, żeby przy Lazurowej 4 i 6 wybudować parking, ale mieszkańcy tych budynków utopili całą inwestycję. Za chwilę będzie trzeba ponieść ogromnie koszty, żeby dostosować parkingi do funkcjonowania zgodnie z obowiązującymi przepisami: będzie to koszt kilku mln złotych.

Prezes stwierdził, iż zlikwidowano parking przy ul. Sterniczej 127 był duży parking, ale jakoś udało się przenieść te miejsca postojowe i na ten moment Spółdzielnia czeka na pozwolenie na budowę, bo chce się w miejscu gdzie był sklep Paulinka zorganizować trochę miejsc postojowych.

O godz. 20:25 wyszedł Krzysztof Bielecki

Ad pkt 13) Przyjęcie planu pracy Komisji Rewizyjnej na I półrocze 2023 roku.

Stelmaszyński Marcin poinformował, że Komisja Rewizyjna przyjęła plan pracy na I półrocze i zwraca się do członków Rady Nadzorczej o przyjęcie następującego planu:

1. Omówienie planu wykonania termomodernizacji w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni i możliwości wystąpienia o dofinansowania ze środków budżetowych w ramach ustawy z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji - do końca marca 2023 roku,
2. Omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok- do końca kwietnia 2023 roku,
3. Omówienie projektu planu rzeczowo- finansowego na 2024 rok- do końca maja 2023 roku,
4. Kontrola przetargów, które odbyły się w I półroczu 2023 roku – do końca czerwca 2023 roku.

Pan Prezes stwierdził, iż w związku z tym, że na forum mieszkańców „Lazurowych Ogrodów” jest duża dyskusja na ten temat kosztów związanych z monitoringiem, umowy na monitoring dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej prosi, żeby Komisja Rewizyjna skontrolowała to zagadnienie. Spółdzielnia chętnie udostępni wszystkie materiały w tym

temacie, komisja skontroluje i będzie oficjalne jej stanowisko, które będzie można przedstawiać członkom Spółdzielni.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie wnioski o następującym brzmieniu: przyjęcie planu pracy komisji rewizyjnej z uzupełnieniem o pkt: kontrola umowy na monitoring wizyjny i funkcjonujących stawek dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10. Wniosek przyjęto, gdzie:

👍 za przyjęciem wniosku głosowało **13** członków RN Marcin Stelmaszyński, Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Hanna Gadamska, Aleksander Miklaszewski, Tomasz Wojnarowski, Paweł Frysztak, Paweł, Runowski, Kamil Szewczuk.

👎 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN

👉 wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad pkt 14) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał pismo l.dz. 659/2023 ze Związku Rewizyjnego, w którym Krajowa Rada Spółdzielcza podziękowała wszystkim organizacjom spółdzielczym, które przekazały darowiznę na rzecz pierwszej ukraińsko-polskiej Spółdzielni Pracy.

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że w korespondencji Rady Nadzorczej znajduje się pismo l.dz. 349/2023 adresowane przez Zarząd Spółdzielni do Burmistrza Dzielnicy Bemowo.

Prezes Zarządu stwierdził, że w piśmie wskazano trudności Spółdzielni w ramach procedowania inwestycji. Mówca stwierdził, że po rozmowach z naczelnikiem wydziału architektury dzielnicy Bemowo przeniesiono postępowanie do Urzędu Dzielnicy Bemowo, gdyż w Architekturze Miasta Stołecznego w momencie, kiedy Spółdzielnia zmieniła koncepcję, to zażądano uzyskania ponownej decyzji środowiskowej (którą wcześniej

uzyskiwano 3, 5 roku). Po przejściu do Urzędu Dzielnicy Bemowo na tej samej podstawie zawiesili uzyskiwanie warunków zabudowy i Spółdzielnia próbowała interweniować, umówić się przez Panią Burmistrz, ale przez trzy miesiące nie znalazła czasu. Stwierdził, iż miał wielką pretensję, że na tej samej podstawie zawieszono postępowanie i wydanie warunków zabudowy, co wcześniej, ale dla Urzędu to nie jest te same postępowanie, bo dla nich liczy się fakt, że nr sprawy jest inny. W końcu Zarząd Spółdzielni spotkał się z Panią Burmistrz, która stwierdziła, iż nawet jak wygramy sprawę w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym to ona i tak wystąpi do Biura Planowania Przestrzennego i jak to się nie mieści w projekcie planu przestrzennego to Spółdzielnia dostanie odmowę i będzie musiała od nowa przejść tą samą drogę. Wszędzie na oko widać, że deweloperzy budują i to w ekstremalnych warunkach, ale jak Spółdzielnia chce budować to nie wspiera się tego.

Ad pkt 15) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:55.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 28.02.2023 r. zakończono.

/sporządziła/



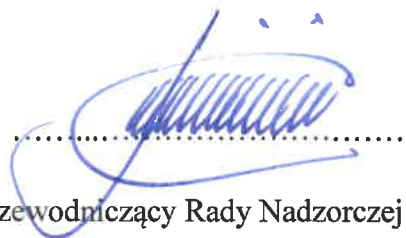
Beata Kossak – Chrzanowska

Zaakceptowali:



V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Tomasz Wojnarowski)



Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Ryszard Jasinowicz)

Załączniki:

- **zał. nr 1** – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- **zał. nr 2** - Uchwała Nr 3/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 28 lutego 2023 r. w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2023 rok
- **zał. nr 3** – Uchwała nr 4/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w 15 budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
- **zał. nr 4** – Uchwała nr 5/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w budynkach przy ulicy Szeligowskiej 6,6A,8 i 10 w Warszawie.
- **zał. nr 5** – Uchwała nr 6/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w budynku przy ulicy Sterniczej 127 w Warszawie.
- **zał. nr 6** – Uchwała Nr 7/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 28 lutego 2023 r. w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- **zał. nr 7** – Uchwała Nr 8/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 28 lutego 2023 r. w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 24 i 31 marca 2023 r.
- **zał. nr 8** – Uchwała Nr 9/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 28 lutego 2023 r. w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
- **zał. nr 9** – Uchwała nr Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie podjęta na posiedzeniu w dniu 28 lutego 2023 roku w sprawie podjęcia działań celem uzyskania dofinansowania na termomodernizację i grantów na OZE z Banku Gospodarstwa Krajowego
- **zał. nr 10** – pismo l.dz. 659/2023
- **zał. nr 11** – pismo l.dz. 349/2023

