

Protokół nr 3/2023 r.

**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia
16 marca 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 20.20.

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło dwunastu z szesnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Marcin Stelmaszyński, Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, 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”),
- Beata Kossak-Chrzanowska (Specjalista ds. Organów Statutowych i Biura 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 2/2023.
4. Omówienie z lustratorem protokołu z lustracji z pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r. oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2021 r. – 31.03.2022 r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa i stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.
6. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
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 **10** członków (Marcin Stelmaszyński, Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Hanna Gadamska, Paweł Runowski).


 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN

 wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

o godz: 19:05 przyszedł Krzysztof Bielecki

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu nr 2/2023 z posiedzeń Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 2/ 2023 z posiedzeń Rady Nadzorczej. Wniosek przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało **11** (Marcin Stelmaszyński, Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Paweł Runowski)

👇 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN

👇 wstrzymało się od głosowania wniosku 0 członków RN

O godz; 19: 23 przyszedł Kamil Szewczuk

Ad pkt 4) Omówienie z lustratorem protokołu z lustracji z pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r. oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.

Lustrator Bohdan Biegański przedstawił następującą informację na temat przeprowadzonej lustracji:

W wyniku umowy zawartej w dniu 17.11.2022 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych R.P. w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „LAZUROWA” w Warszawie, w dniach od 15.12.2022 roku do 10.03.2023 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku. oraz działalność inwestycyjna w okresie od 01.01.2022r do 31.03.2022r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia :

1) Organizacja Spółdzielni :

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).

3) Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników i windykacja należności Spółdzielni,

- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
- 5) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych :
- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
- 6) Gospodarka finansowa :
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, oraz efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów
- 7) Działalność inwestycyjna :
- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
 - pozyskanie terenów budowlanych,
 - poprawność przygotowania inwestycji,
 - tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
 - nadzór inwestorski,
 - system finansowania inwestycji,
 - rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.
- Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z 29.09.1994r. o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych. Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.
- W szczególności ustaleniom lustracji służyły:
- statut i inne uregulowania wewnętrzne,

- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
 - dokumenty członkowskie,
 - dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja wykonanych remontów,
 - dokumenty finansowo-księgowe,
 - plany gospodarczo-finansowe,
 - dokumentacja związana z przygotowaniem i realizacją inwestycji, wizja lokalna inwestycji objętych badaniem lustracyjnym oraz przegląd zasobów mieszkaniowych dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA” w Warszawie przestrzega obowiązku określonego art. 93 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 08 listopada do 06 grudnia 2021 roku i obejmowała całokształt działalności za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 roku. Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 27 grudnia 2021r. W liście tym stwierdzono, że w badanym okresie działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo, jednak zalecano 3 wnioski wskazane do podjęcia przez organy samorządowe Spółdzielni.
- Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie Uchwałą Nr 8/2022 z dnia 2, 3, 9, września 2022r przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne wynikające z pełnej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 roku, oraz Uchwałą Nr 7/2022 z dnia 2, 3, 9, września 2022r przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne wynikające z pełnej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 01.10.2019r do 31.12.2019r. Informacja łączna o sposobie realizacji wniosków została przekazana do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Warszawie pismem Spółdzielni z dnia 24 października 2022 roku.
- W okresie objętym badaniem lustracyjnym, działalność Spółdzielni opierała się o statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Uchwałą Nr

1/2018 z dnia 7 września 2018 roku, które wprowadziło niezbędne zmiany w statucie Spółdzielni wymagane zmieniającym się stanem prawnym, a Sąd Rejonowy dla M. ST. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18.10.2018r. wydał Postanowienie o rejestracji statutu Spółdzielni. Aktualizacja statutu Spółdzielni wynikała z wielu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego, a także ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze /Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25/, i Spółdzielnia dostosowała postanowienia statutu do obowiązującego stanu prawnego.

- W okresie objętym badaniem, wśród postanowień statutu funkcjonował nadal bezprzedmiotowy zapis § 49 punkt 8 statutu, że do właściwości Rady Nadzorczej należy podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni w związku z art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a który wyłącza stosowanie przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków, na co Związek zwrócił uwagę w ramach poprzedniej lustracji. Wniosek zawarty w liście polustracyjnym Związku wskazuje na wyeliminowanie ze statutu i regulaminu Rady Nadzorczej postanowienia dotyczącego ustania członkostwa, które są niezgodne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Z informacji Zarządu Spółdzielni przekazanej do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP dotyczącej realizacji wniosków, załączonej także do protokołu lustracji wynika, że z regulaminu Rady Nadzorczej zapis ten został wyeliminowany. Ponadto, postanowienia statutu w § 6 ust. 1 dot. liczby zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokości wniesionych wkładów budowlanych w rejestrze członków, nie są zgodne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 pozycja 1596 z dnia 25.08.2017 roku Art.1.1.2 punkt 9), i wymagają zmiany.
- Spółdzielnia posiada także szereg norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, wynikających ze statutu i jej potrzeb a normy te zostały uchwalane bądź aktualizowane przez uprawnione organy, w zakresie wyszczególnionym w protokole lustracji.
- W statucie Spółdzielni obowiązującym w okresie objętym lustracją, działalność Walnego Zgromadzenia członków opierała się na §§ 40-46 Statutu. W 2021 roku

Walne Zgromadzenie Członków nie obradowało z uwagi na sytuację epidemiczną i ustanowione ograniczenia (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 października 2020r. – Dz.U.2020r. poz. 1758).

- Rada Nadzorcza (oraz jej Komisje) zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej oraz sprawami ekonomicznymi.
- Rada Nadzorcza była organem działającym aktywnie, o czym świadczy liczba posiedzeń i podjętych uchwał. Zastrzeżeń nie budzi sposób udokumentowania posiedzeń tego organu.
- Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w dokumentowaniu pracy Zarządu i przestrzeganiu innych wymogów formalnych regulaminu Zarządu. Sposób prowadzenia dokumentacji zapewnia właściwy nadzór nad realizacją decyzji Zarządu
- Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działalności Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Z oceny tej wynika, że podjęte przez Zarząd decyzje nie wykraczały poza zakres kompetencji tego organu.
- Statutowymi organami Spółdzielni jest także 15 Rad Budynków, które w badanym okresie funkcjonowały w sposób ograniczony z uwagi na sytuację epidemiczną i ustanowione ograniczenia, a zakres ich działania został opisany w protokole lustracji.
- Przeprowadzone badania wykazały, że struktura organizacyjna Spółdzielni jest aktualizowana i dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Kontrola akt pracowniczych wykazała, iż są one kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania pracowników normują stosowne regulaminy. Spółdzielnia posiada opracowaną dokumentację dotyczącą ochrony danych osobowych, w której skład wchodzi polityka bezpieczeństwa informacji i instrukcja zarządzania systemem informatycznym. Dokumenty te są zgodne z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Wszyscy pracownicy odbyli szkolenia z dziedziny ochrony danych osobowych oraz posiadali upoważnienia do przetwarzania tych danych.

- Pozytywnie należy ocenić fakt, iż stosownie do postanowień statutu, Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społeczno-kulturalnej. Koszty tej działalności były finansowane wpływami z opłat za używanie lokali oraz innymi przychodami.
- Z ustaleń lustracji wynika, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, co umożliwiło realizację przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Na dzień kończący okres objęty badaniem Spółdzielnia zawarła ogółem 394 umowy przeniesienia własności lokali mieszkalnych, natomiast w okresie objętym badaniem (w 2021 roku) zawarto 25 umów.
- Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie, a dokumentacja członkowska oraz określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych rejestry są prowadzone właściwie.
- Według stanu na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiadała 19 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 3 budynki użytkowe. Zasoby Spółdzielni liczyły 1562 lokali mieszkalnych oraz 42 lokale użytkowe w tym 10 lokali użytkowych stanowiło odrębną własność. Powierzchnia użytkowa zasobów na 31.12.2021 r. wynosiła ogółem 100 140,70 m². Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).
- W lustrowanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust 4.1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 ustawy. Zgodnie z tą ustawą zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób nie będących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- W badanym okresie działalności Spółdzielni, wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 371.241,1 zł. Wynik na g.z.m. pokrywany jest wynikiem z prowadzonej przez

Spółdzielnię działalności gospodarczej i inwestycyjnej. Za okres objętym badaniem Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę bilansową w wysokości 2.172.485,27 zł , natomiast za okres ubiegły w wysokości 356.052,81 zł które to zostały rozdysponowane na mocy stosownych uchwał Walnych Zgromadzeń; część tych środków zasiliła gospodarkę zasobami mieszkaniowymi niwelując nadwyżki kosztów nad przychodami. Stan zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2021r. wyniósł 673.879,85 zł co stanowi 5,08 % rocznego wymiaru opłat. Porównując zadłużenia na lokalach mieszkalnych do stanu na dzień 31.12.2020 r. to poziom zaległości nieznacznie zmalał. Natomiast wzrosły zaległości 3 miesięczne i większe oraz liczba lokali zalegających z opłatami. Stan zadłużenia z tytułu opłat z lokale użytkowe na dzień 31.12.2021 r. wyniósł 58.806,56 zł co stanowiło 4,07% rocznego wymiaru opłat. Porównując zadłużenia na lokalach użytkowych do stanu na dzień 31.12.2020r. to poziom zaległości zmalał /uprzednio było 66.972,91 zł/. Wskaźnik zadłużeń mierzony stosunkiem zadłużeń do wymiaru opłat w 2020 roku wyniósł 4,20%. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych na koniec 2021r był poniżej przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, był poniżej również przeciętnego poziomu zadłużenia w przypadku lokali użytkowych. Natomiast w celu utrzymania obecnego poziomu zadłużenia a także dalszego jego obniżania, zachodzi potrzeba kontynuowania prowadzonej przez Spółdzielnię działalności windykacyjnej.

- Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych. Umowy są kompletne i zawierają postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni.
- W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i opracowania rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów, które zatwierdziła Rada Nadzorcza.
- Przeprowadzano także kontrolę stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków określone w art. 62 Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, które są prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Każdy obiekt poddawany jest okresowym kontrolom

zakresie i z częstotliwością określoną w ustawie. Wyniki tych kontroli uwzględniane są w planach działalności remontowej Spółdzielni. W okresie objętym lustracją, środki wydatkowane na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wyniosły 2.361.438,38 zł. Nakłady te zostały sfinalizowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, które pochodziły z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów funduszu remontowego, którego stan na 31.12.2021 roku wykazywał wysokość 41.718,41 zł. Nakłady na remonty ponoszone są w wysokości środków jakie Spółdzielnia w badanym okresie zgromadziła w drodze odpisów na funduszu remontowym oraz dodatkowych środków, ale daleko odbiegają od potrzeb remontowych Spółdzielni.

- W 2021 roku roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez usługodawców obcych. Usługodawcy ci zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Zasady oraz tryb postępowania przy doborze obcych wykonawców robót remontowych zostały określone w regulaminie uchwalonym przez Walne Zgromadzenie i z przeprowadzonych badań wynika, że nie wymaga on nowelizacji.
- Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami.
- Ewidencja księgową Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości, a także terminowo i prawidłowo sporządzono sprawozdanie finansowe, które poddane było badaniu biegłego rewidenta.
- Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdanie finansowe za 2021 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie odbyte w 2022 roku i złożone w terminach prawem przewidzianym w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowy.
- Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych Spółdzielni z wymogami ustawy o rachunkowości jak również rozliczaniu kosztów obsługi działalności inwestycyjnej,
- W badanym okresie sytuacja finansowa Spółdzielni pozwala jej na terminową regulację zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym.

- Z ustaleń lustracji wynika, że w 2021 roku Spółdzielnia zrealizowała zadanie inwestycyjne pn. Budynek mieszkalny, wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową - „Lazurowa Przystań”. W 2017 roku uchwałami: nr 10/2017 oraz nr 11/2017 z Walnego Zgromadzenia z dnia 9 czerwca 2017 r, w oparciu o koncepcję i uprzednio wydane warunki zabudowy została wyrażona zgoda na rozszerzenie zakresu przyszłych inwestycji Spółdzielni o zespół budynków mieszkaniowych oraz zgoda nabycia nieruchomości gruntowej pod te inwestycje. Efekt rzeczowy inwestycji „Lazurowa Przystań” przedstawiał się następująco:
 - 64 lokale mieszkalne o łącznej pow. 3.269,78 m²
 - 4 lokale użytkowe o łącznej pow. 375,03 m²
 - 75 miejsc postojowych w garażu podziemnym o łącznej pow. 2.590,13 m²
 - 11 miejsc postojowych zewnętrznych
 - 63 komórki lokatorskie.
- Proces realizacji inwestycji był przedmiotem analizy corocznych badań lustracyjnych i do wszelkich elementów procesu realizacji inwestycji lustratorzy nie wnieśli żadnych uwag. Inwestycja została zakończona w 2021r i przekazana do użytkowania ostateczną Decyzją nr IOT/115/U/2021 z dnia 22 grudnia 2021r a rozliczenie końcowe inwestycji nastąpiło w I kwartale 2022 roku.
- Koszt netto realizacji inwestycji na który składają się : koszty przypadające na budowę nieruchomości w wysokości 29.874.153,76zł, oraz wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu przeznaczonego dla tej nieruchomości w wysokości 3.200.000,00zł. stanowią koszt kalkulacyjny netto realizacji inwestycji w wysokości 33.074.153,76zł.

Końcowy koszt budowy lokali w wysokości 33.074.153,76 zł po rozliczeniu przypada odpowiednio na:

1. Lokale mieszkalne	- 28.185.029,04zł,
2. Lokale usługowe	- 3.044.157,24zł,
3. Miejsca postojowe w garażu podziemnym	- 1.748.219,50zł,
4. Miejsca postojowe zewnętrzne do wyłącznego korzystania	- 96.747,98zł. co
daje razem -	33.074.153,76zł.

Tak ustalony podział kosztów był podstawą do rozliczenia inwestycji i ustalenia wartości końcowej 1 m² powierzchni użytkowej na inwestycji „Lazurowa Przystań”, a do wykonanego rozliczenia inwestycji lustrator nie wniósł uwag. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 12/2022 z dnia 21 marca 2022 roku zatwierdziła ostateczne rozliczenie inwestycji na kwotę 33.074.153,76zł i ustalenie ceny końcowej

1 m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali wyszczególnionych powyżej na inwestycji „Lazurowa Przystań.

➤ Do dnia 31.12.2021 roku Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości 1.971.240,45 zł. na następujące inwestycje w przygotowaniu :

- Budynek usługowo-garażowy ul. Okrętowa i Sternicza 125a : -
poniesione koszty ogółem - 1.184.040,40 zł.

Budynek mieszkalny, garażowo-usługowy „Lazurowe Centrum” :
- poniesione koszty ogółem - 578.868,80 zł.

Parking Lazurowa 4,6 :
- poniesione koszty ogółem - 208.331,25 zł.

➤ Poniesione koszty związane były z opracowaniem koncepcji architektoniczno – urbanistycznych, niezbędnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W 2017 roku Walne Zgromadzenie w oparciu o koncepcję i wydane warunki zabudowy, wyraziło zgodę na rozszerzenie zakresu przyszłych inwestycji Spółdzielni, stwarzając możliwość rozpoczęcia negocjacji w sprawie nabycia gruntów pod inwestycje w przygotowaniu.

➤ Należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza usunięciem : bezprzedmiotowego zapisu § 49 punkt 8 statutu, że do właściwości Rady Nadzorczej należy podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni w związku z art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a który wyłącza stosowanie przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków, oraz usunięciem zapisu w § 6 ust. 1 dot. liczby zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokości wniesionych wkładów budowlanych w rejestrze członków, Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

- Przewodniczący RN zadał pytanie lustratorowi: jeździ Pan po innych Spółdzielniach i jak Pan ocenia jak nasza Spółdzielnia wygląda na tle innych?
- Lustrator stwierdził, iż nie jest w Spółdzielni „Lazurowa” po raz pierwszy, ale chyba 3 raz. Dodał, iż jako lustrator ma śmiałość stwierdzić, że Spółdzielnia „Lazurowa” z roku na rok zrobiła bardzo duży postęp i jest na bardzo dobrej drodze i w jego ocenie nie można z niej zbroczyć. Zaznaczył, że wielkim osiągnięciem Zarządu są trzy zrealizowane zadania inwestycyjne: „Lazurowy Zakątek, „Lazurowe Ogrody” oraz Lazurowa Przystań”. Obecny Prezes jest Prezesem od 2010 roku i w tym czasie zaszczerpił Spółdzielnię szczytnymi zadaniami. Nie każda Spółdzielnia, nawet jak ma korzystniejsze warunki do inwestowania, nie wykorzystuje tego. Zarząd Spółdzielni „Lazurowa” oraz jej organy podjęły wyzwania inwestycyjne i zostały one zrealizowane z sukcesem i pożytkiem dla Spółdzielni. Działalność inwestycyjna jest źródłem zasilania działalności eksploatacyjnej i dzięki temu mieszkańcy mają mniejsze opłaty. Zaznaczył, że w sprawozdaniu Spółdzielni wskazane są potrzeby remontowe, które są ogromne i trzeba pozyskiwać dodatkowe fundusze z inwestycji, aby móc je realizować.
- Ze strony członków Rady Nadzorczej nie było żadnych pytań do lustratora.
- Prezes poinformował, że od 2013 roku wybudowano 460 mieszkań i Spółdzielnia przybyło członków i przybyło majątku Spółdzielni. Na ten moment nie ma jeszcze pozwolenia na budowę dla inwestycji „Lazurowe Apartamenty” a już 95% lokali jest zarezerwowanych - co świadczy o zaufaniu do Zarządu. Mieszkania kupują nie tylko członkowie, ale osoby z miasta, z zagranicy. Dodał, iż udało się przekonać mieszkańców, że warto budować i ma nadzieję, że będzie się ten trend nadal utrzymywał, bo to wprost ma odzwierciedlenie w opłatach członków.

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa i stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.

- Prezes stwierdził, iż są cztery parkingi społeczne: Lazurowa4, Rozłogi 2, Siemiatycka 1, Lazurowa 12/Rozłogi 9. Był jeszcze parking społeczny Lazurowa 2/2a i został zlikwidowany i osoby, które tam parkowały parkują teraz na miejscach wydzielonych przy inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Nie podnoszono opłat od 2014 i w tej chwili trzeba było podnieść stawkę eksploatacyjną, w skład której wchodzi wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości oraz koszty energii elektrycznej. Parking Lazurowa 4, Rozłogi 2 ma własny licznik i się sam rozlicza za energię elektryczną, zaś pozostałe parkingi rozlicza Spółdzielnia. Parkingi Lazurowa 4 i 6 nie mają pozwolenia na użytkowanie i jest postępowanie przed powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego, który na dzień dzisiejszy odmówił pozwolenia na użytkowanie i parkingi funkcjonują w tym momencie jak funkcjonują, dopóki nie nałoży Urząd wymogu dostosowania parkingów do przepisów.
- Czyżewski Jerzy zadał pytanie: czy w regulaminie nie należy doprecyzować, że opłata ma być wnoszona do 15 dnia każdego miesiąca.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż opłata ta jest doliczana do czynszu. Dodała, iż opłaty te pomniejszają opłatę z tytułu wieczystego użytkowania i podatku dla nieruchomości dla danego budynku. Zaznaczyła, że są podwyżki za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości i trzeba podnieść stawki i jeżeli ktoś by chciał zobaczyć szczegółową kalkulację to jest do wglądu.
- Marcin Stelmaszyński zadała pytanie: czy Spółdzielnia nie ponosi kosztów za ochronę, odśnieżanie, sprzątanie, ogrodzenie tych parkingów?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż Spółdzielnia nie ponosi żadnych takich kosztów.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 11/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, podjęta na posiedzeniu w dniu 16.03.2023 Roku w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.

Na podstawie § 49 pkt 22 lit. h) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1

Przyjmuje się Regulamin organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Przyjmuje się stawki opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych, zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3

Uchyła się uchwałę nr 9/2015 Rady Nadzorczej w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 12 (Marcin Stelmaszyński, Karolina Staszewska, Małgorzata Sosnowska, Jadwiga Zalisz, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Paweł Runowski, Kamil Szewczuk)

Przeciwko głosowało: 0

Wstrzymało się od głosowania: 0

Ad pkt 6) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący RN poinformował, że do korespondencji RN wpłynęło pismo z Veolii w kwestii przyznania Białych Certyfikatów. Dla starych zasobów Spółdzielni przyznano kwotę 124 452, 39 zł brutto, zaś dla wspólnoty przy ul. Sterniczej 96,98, 100 kwotę 1 556, 35 zł netto. To wskazuje, że działania Zarządu są prawidłowe.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż przyznane kwoty zostały rozliczone w fakturach, bo inaczej nie można.
- Przewodniczący RN poinformował, że do korespondencji RN wpłynęło pismo od członka Rozłogi 9 w sprawie planu termomodernizacji. Ustalono, że korespondencja zostanie przesłana każdemu członkowi RN na maila. Przewodniczący stwierdził, iż zostanie w odpowiednim czasie udzielona odpowiedź .
- Prezes stwierdził, iż udzielił odpowiedzi nadawcy pisma, że otrzyma odpowiedź dopiero za miesiąc, ale pewnych informacji nie będzie się przekazywać, gdyż są to informacje poufne, które nie powinny być przed Walnym Zgromadzeniem przekazywane.

Ad pkt 7) Zamknięcie obrad.

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

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 16.03.2023 r. zakończono.

/sporządziła/




.....
Beata Kossak – Chrzanowska

Zaakceptowali:



Sekretarz Rady Nadzorczej

(Ewa Bilińska)



Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Ryszard Jasinowicz)

Załączniki:

- **zał. nr 1** – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- **zał. nr 2** - UCHWAŁA NR 11/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, podjęta na posiedzeniu w dniu 16.03.2023 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.
- **zał. nr 3** – pismo l.dz. 997/2023
- **zał. nr 4** – pismo l.dz. 72/2023
- **zał. nr 10** – pismo l.dz. 1108/2023

