

Protokół nr 6/2023 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 18 maja 2023 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 18.05.2023 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 19.30.

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło trzynastu z szesnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Marcin Stelmaszyński, Konrad Rojek, Małgorzata Sosnowska, Krzysztof Bielecki, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Hanna Gadamska, Aleksander Miklaszewski, Paweł Runowski, Tomasz Wojnarowski, 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”),
- Dorota Dolota (Członek i Główna Księgową Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Beata Kossak-Chrzanowska (Specjalista ds. Organów Statutowych i Biura Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Grażyna Szewczyk (Zastępca Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Edyta Benesz (Specjalista ds. organizacyjno – prawnych 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 5/2023.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zaakceptowania warunków umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki ewidencyjnej 22/1 z obręb 6-12-10 przy ul. Rozłogi 10A.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
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, Małgorzata Sosnowska, Krzysztof Bielecki, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Hanna Gadamska, Paweł Runowski, Kamil Szewczuk.
 - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 - ✚ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu nr 5/2023 z posiedzeń Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 5/ 2023 z posiedzenia Rady Nadzorczej. Wniosek przyjęto, gdzie:

- ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 9 członków RN Marcin Stelmaszyński, Małgorzata Sosnowska, Krzysztof Bielecki, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Hanna Gadamska, Paweł Runowski.
- ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
- ✚ wstrzymało się od głosowania wniosku 1 członków RN (Kamil Szewczuk)

O godz. 19:06 przyszedł Rojek Konrad, Tomasz Wojnarowski, Aleksander Miklaszewski.

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie zaakceptowania warunków umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki ewidencyjnej 22/1 z obręb 6-12-10 przy ul. Rozłogi 10A.

- Ryszard Jasinowicz stwierdził, iż chodzi o budynek, w którym jest sklep alkoholowy 24 godzinny, blisko siedziby Spółdzielni.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż potrzeba przyjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą wynika z faktu przyjęcia uchwał przez walne zgromadzenie. Są to dwie uchwały uchwała nr 12/2020 i 13/2020. Uchwała nr 12/2020 roku walnego zgromadzenia dotyczyła realizacji inwestycji w centrum naszego osiedla. Natomiast uchwała nr 13/2020 walnego zgromadzenia dotyczyła wyrażenia zgody na nabycie działki nr 22/1. Jest to działka niewielka, gdyż ma jedynie 52 m² i jest to działka zabudowana. Nabycie dotyczy użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz własności budynku. Zarząd wraz z radą nadzorczą zostali zobowiązani aby zatwierdzić warunki nabycia tej nieruchomości. Oczywiście w kwestii nabycia został sporządzony właściwy operat szacunkowy zarówno dla działki jak dla tego budynku. Ciężko jest określić warunki tego nabycia, gdyż dla Spółdzielni zasadniczo ceną tej nieruchomości jest to czy zrealizujemy inwestycję w tej części osiedla, czy tej inwestycji nie zrealizujemy dlatego też tak należy odczytywać ekwiwalentność wzajemnych świadczeń między spółdzielnią która nabywa nieruchomość a sprzedającym czyli państwem godnie z projektem uchwały poniekąd

ceną nabycia tych nieruchomości dla Spółdzielni ma być lokal użytkowy o powierzchni nie większej niż 50 m² i stanowi ceny sprzedaży oraz lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej około 45 m² wraz z miejscem postojowym. Są to skalkulowane utracone korzyści w związku z nie wykonywaniem działalności przez obecnych właścicieli.

- Małgorzata Sosnowska stwierdziła, iż cena zakupu jest duża.
- Prezes stwierdził, iż jeżeli tej działki Spółdzielnia nie nabędzie, to nie może wystąpić o pozwolenie na budowę, bo nie ma prawa własności gruntu.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż nie można porównywać wartości lokalu użytkowego i mieszkalnego, który jest oferowany za tą nieruchomość bo nie da się tego porównać. Spółdzielnia wycenia to w kwestii tego czy robi inwestycje czy nie robi inwestycji. Działka ostatecznie i tak zostaje we własności Spółdzielni, gdyż ona jest w ostrej granicy inwestycji. Natomiast rzeczywiście bez jej nabycia nie jesteśmy w stanie rozpocząć inwestycji. Pan [imię] w przypadku jeżeli nie nabędziemy działki staje się stroną postępowania i jest zagrożenie przeprowadzeniu prac budowlanych, czyli że ten budynek kolokwialnie mówiąc po prostu wpadnie do wykopu. Wiadomo, że pewnie byłyby wysokie koszty zabezpieczenia żeby tak się nie stało. Zaznaczyła, że przede wszystkim właściciel działki pewnie by oprotestował tą inwestycję jako bezpośrednio zainteresowany i Spółdzielnia raczej by jej nie zrealizowała.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż inwestycja to są grube miliony, a zakup działki to są tysiące. Inwestycja jest czymś pięknym dla mieszkańców, a bez tej działki w ogóle nie ruszy się z inwestycją. Patrząc na całą inwestycję zakup działki to są koszty niewspółmierne w stosunku do tego co Spółdzielnia uzyska.
- Prezes stwierdził, iż poprzedni członkowie Zarządu wyrazi zgodę aby w niektórych miejscach centralnej części osiedla postawiono budynek na naszych działkach, ale Spółdzielnia nie jest właścicielem budynków. Dotyczy to m.in. sklepu monopolowego o którym mówimy, kwiaciarnia, biuro rachunkowe. Po prostu bez tego budynku nie ma możliwości realizować inwestycji.

- Konrad Rojek zadał pytanie: czy umowa zabezpiecza ewentualną sytuację, kiedy np. inwestycja nie byłaby jednak realizowana?
- Edyta Benesz stwierdziła, iż według umowy nie ma zobowiązania do nabycia działki, w przypadku jeżeli inwestycja by nie była realizowana. To jest dosyć skomplikowana umowa i już od kilku miesięcy nasza kancelaria notarialna pracuje nad umową przedwstępną i umową końcową, gdyż właśnie jest ona bardzo powiązana ze skutkiem jakim jest inwestycja i musi zabezpieczyć kwestię tego, że naprawdę zobowiązujemy się do świadczenia przyszłego. Natomiast nie zrobimy czegoś takiego, że my się zobowiązujemy do nabycia i mamy na przykład dać coś w zamian. W umowie także zawarte są zapisy dotyczące ewentualnych spadkobierców.
- Wojnarowski Tomasz zadał pytanie: lokale wskazane w uchwale całkowicie zamykają roszczenia wobec Spółdzielni, również dla spadkobierców?
- Edyta Benesz stwierdziła, iż zamykają całkowicie roszczenia wobec Spółdzielni.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie zaakceptowania warunków umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki ewidencyjnej 22/1 z obręb 6-12-10 przy ul. Rozłogi 10A
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 27/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta w dniu 18 maja 2023 roku w sprawie zaakceptowania warunków umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki ewidencyjnej 22/1 z obręb 6-12-10 przy ul. Rozłogi 10A.

Na podstawie § 47 w zw. § 49 pkt.18) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

1. Działając na podstawie Uchwały nr 12/2020 oraz nr 13/2020 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, które odbyło się w 4 częściach w dniach 11 i 12 września 2020 r. oraz 18 i 19 września 2020 r., Rada Nadzorcza wyraża zgodę na nabycie prawa użytkowania wieczystego działki nr 22/1 w obrębie 6-12-10 o obszarze 52 m² położonej przy ul. Rozłogi 10A należącej do Miasta Stołecznego Warszawy jako właściciela działki oraz
jako wieczystych użytkowników działki i właścicieli budynku handlowo- usługowego, celem realizacji inwestycji „Lazurowe Centrum” na poniższych warunkach:
2. Użytkownicy wieczysti zobowiązują się zawrzeć ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Lazurowa” umowę o budowę lokalu w inwestycji „Lazurowe Centrum”, której przedmiotem będzie:
 - a. lokal użytkowy o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m² wraz z prawem do korzystania z zewnętrznego miejsca postojowego, jaki zostanie zrealizowany przez Spółdzielnię w ramach opisanej inwestycji (**Lokal użytkowy**) oraz umowę sprzedaży Nieruchomości. Wkład budowlany wynikający z umowy o budowę lokalu zostanie pokryty poprzez potrącenie z wierzytelnością stanowiącą cenę sprzedaży Nieruchomości.
 - b. lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej około 45 m² wraz z miejscem postojowym, jaki zostanie zrealizowany przez Spółdzielnię w ramach opisanej inwestycji (**Lokal mieszkalny**). Wkład budowlany wynikający z niniejszej umowy o budowę lokalu zostanie rozliczony z rekompensatą za pozbawienie Zainteresowanych możliwości korzystania z Nieruchomości.
3. Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do zawarcia umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego wraz z własnością budynku na podstawie wynegocjowanych warunków z użytkownikiem wieczystym w/w nieruchomości.

§ 2

4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 12 osób Marcin Stelmaszyński, Konrad Rojek, Małgorzata Sosnowska, Krzysztof Bielecki, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Hanna Gadamska, Paweł Runowski, Tomasz Wojnarowski, Kamil Szewczuk

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 1 osób (Aleksander Miklaszewski)

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

- Grażyna Szewczyk stwierdził, iż wniosek w sprawie podwyżek jest wynikiem trzech przesłanek:

1. Od 1 maja 2023 znowu wzrastają ceny za energię ciepłą GJ - mało ale jest to 4%.
2. zostało sporządzone rozliczenie okresu grzewczego takiego najmocniejszego, czyli kiedy najwięcej zużywa się tej energii - bo to jest za okres styczeń-maj tego roku i wszystkie nieruchomości mieszkalne wyszły na minusie. Oznacza to, że zaliczki które Spółdzielnia pobierała na centralne ogrzewanie nie pokryły w pełni kosztów, które Spółdzielnia zapłaciła za energię ciepłą. Wielkości podwyżek są różne. Stawka na budynku Rozłogi 2 była ustalona stosunkowo wysoko w stosunku do innych nieruchomości bo 4, 94 zł, ale nieruchomość odnotowała tylko „- 6 800 zł”. W związku z tym nieruchomość R2 nie jest przewidywana do podwyżki ponieważ spłaci to w najbliższych okresach. Tak samo jak w nowych inwestycjach – GJ był ustawiony w takiej wysokości, że na przykład Sternicza 127 wyszła na plusie, a Lazurowe Ogrody mają także podzielniki na 4 budynkach i odnotowują mały minus. Niestety pozostałe budynki mają dość potężne minusy i trzeba zaktualizować opłaty zaliczkowe, żeby w nowy sezon grzewczy wejść z czystą kartą.
3. zostało sporządzone rozliczenie na zużycia ciepłej wody, czyli tak zwanego podgrzania wody i wszystkie budynki mają cenę rozliczeniową większą niż pobierana

obecnie zaliczkowa. Cena kształtuje się od 38 zł - 45 zł na poszczególne budynki. Zaliczki pobierane przez Spółdzielnię są do 36 zł i w związku z tym nie można pobierać stawki zaliczkowej niższej, niż rzeczywiste rozliczenie podgrzania wody. Podkreśliła, iż mówi się, że Rząd daje dużo tych wszystkich rekompensat, ale niestety to są niskie kwoty, a wręcz śmieszne. Dla przykładu na fakturę za 850 000, 00 zł dostaje się 7 000, 00 zł rekompensaty. Na budynek Sternicza, gdzie faktura wynosi 35 000, 00 zł przyznawana jest rekompensata 200 zł.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż właśnie ciągle podwyżki opłat są przesłanką, aby coraz poważniej myśleć o pracach termomodernizacyjnych, gdyż bez tego nigdy nie będzie można nadążyć za podwyżkami. Natomiast jeżeli zostanie poprawiona charakterystyka budynków, to będzie można zmniejszyć moc zamówioną, a po drugie zużycia będą mniejsze, co jest widoczne na budynkach, które mają zrobioną regulację centralnego ogrzewania i mają podzielniki ciepła. Zainteresowanie zagadnieniem termomodernizacji jest małe, gdyż na zebrania poszczególnych budynków prawie nikt nie przychodzi. Na ten moment nie było jeszcze zebrania budynku Lazurowa 2 i 2a i do tej pory na odbytych zebraniach 13 budynków obecne były 22 osoby. Dyskusja jest ożywiona, ale nie ma z kim dyskutować, bo z wysokich budynków np. przychodzi 1 osoba. Zarząd się przygotowuje, robi prezentacje, ale ludzie się tym w ogóle nie interesują.
- Tomasz Wojnarowski zadał pytanie: czy budynek Lazurowa 4 zużył tyle energii co budynek Szeligowska, 6, 6a, 8, 10?
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż tak, bo na Lazurowej 4 nie ma podzielników ciepła i nie ma żadnych narzędzi do tego, żeby zmusić mieszkańców do oszczędzania. Z kolei na Szeligowskiej są ciepłomierze i mieszkańcy patrzą na to ile zużywają. Podkreślił, iż tylko opomiarowanie spowoduje, że ludzie zaczną oszczędzać.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż GJ ustalony jest na 123 zł, a na razie w Spółdzielni jest określony na 116 zł.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie zaakceptowania warunków umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki ewidencyjnej 22/1 z obręb 6-12-10 przy ul. Rozłogi 10A

- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 28/2023

z dnia 18 maja 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzania wody

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

§ 1.

Zatwierdza nowe stawki opłat za: centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, których wysokość w stosunku do każdej nieruchomości wynosi:

L.p.	Budynek	Nowe stawki opłat	
		centralne ogrzewanie	podgrzanie wody
1.	Lazurowa 2	4,36zł/m ²	43,11 zł/m ³
2.	Lazurowa 2a	4,59zł/m ²	40,53 zł/m ³
3.	Lazurowa 4	4,64zł/m ²	41,47 zł/m ³
4.	Lazurowa 6	4,67zł/m ²	38,20 zł/m ³
5.	Lazurowa 12	4,53 zł/m ²	37,81 zł/m ³
6.	Rozłogi 2	4,95 zł/m ²	40,84 zł/m ³

7.	Rozłogi 3	3,52 zł/m ²	43,03 zł/m ³
8.	Rozłogi 4	4,10 zł/m ²	43,78 zł/m ³
9.	Rozłogi 5	3,52 zł/m ²	43,69 zł/m ³
10.	Rozłogi 6	4,26 zł/m ²	41,44 zł/m ³
11.	Rozłogi 7	3,81 zł/m ²	39,89 zł/m ³
12.	Rozłogi 9	4,36 zł/m ²	39,42 zł/m ³
13.	Sternicza 129	4,92 zł/m ²	35,58 zł/m ³
14.	Sternicza 131	4,84 zł/m ²	36,12 zł/m ³
15.	Siemiatycka 1	4,48 zł/m ²	34,08 zł/m ³

Kalkulację opłat dla poszczególnych nieruchomości stanowią załączniki nr 1,2, które są integralną częścią Uchwały.

§ 2.

Opłaty wskazane w § 1. powyżej wchodzi w życie z dniem 1 czerwca 2023 roku.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

13 osób Marcin Stelmaszyński, Konrad Rojek, Małgorzata Sosnowska, Krzysztof Bielecki, Bernadetta Woźniak, Jerzy Czyżewski, Ryszard Jasinowicz, Ewa Bilińska, Hanna Gadamska, Aleksander Miklaszewski, Paweł Runowski, Tomasz Wojnarowski, Kamil Szewczuk

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

Ad pkt 6) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej

- Przewodniczący RN poinformował, że do korespondencji RN nie wpłynęły żadne pisma.

Ad pkt 17) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 19:30.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 18.05.2023 r. zakończono.

/sporządziła/



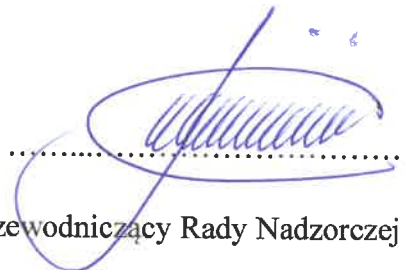
Beata Kossak – Chrzanowska

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 27/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 18 maja 2023 roku w sprawie zaakceptowania warunków umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki ewidencyjnej 22/1 z obręb 6-12-10 przy ul. Rozłogi 10A.

- **zał. nr 3** – UCHWAŁA NR 28/2023z dnia 18 maja 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzania wody