

## **Protokół nr 9/2023 r.**

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

### **I. Miejsce i czas posiedzenia:**

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 28.09.2023 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20.26.

### **II. Obecność:**

- W posiedzeniu uczestniczyło piętnastu z szesnastu członków Rady Nadzorczej

w składzie: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa. Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi *załącznik do protokołu*.

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

- Zbigniew Gaca – Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Dolota Dorota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Beata Kossak - Chrzanowska (Specjalista ds. Organów Statutowych i biura Zarządu)

### **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 8/2023.
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2023 roku.
5. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia funduszu celowego na prace remontowe termomodernizacyjne oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
6. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia funduszu celowego na montaż instalacji fotowoltaicznej oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy montażu instalacji fotowoltaicznej dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
7. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na rzecz Stoen Operator Sp. z o.o.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
9. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
10. Zamknięcie posiedzenia.

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

- Obrady posiedzenia otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **15** członków (Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa)
  - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN

☒ wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

### **Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 8/2023.**

- Obrady posiedzenia rozpoczął Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:

☒ za przyjęciem wniosku głosowało 15 członków (Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa)

☒ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN

☒ wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

### **Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2023 roku.**

Przewodniczący stwierdził, iż sprawozdanie było omówione na posiedzeniu Komisji Technicznej i Rewizyjnej, które rekomendowały przyjęcie sprawozdania przez Radę Nadzorczą.

Ze strony obecnych członków Rady Nadzorczej nie było żadnych pytań.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2023 roku
  - Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 44/2023**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
podjęta w dniu 28 września 2023 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania z  
działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2023 roku**

Na podstawie § 49 pkt 1) lit. a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

**§ 1.**

Przyjmuje się sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2023 roku, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	15 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa.
----------------------------------	---

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

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

**Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia funduszu celowego na prace remontowe termomodernizacyjne oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

- Przewodniczący RN stwierdził, że sprawozdanie było omówione na posiedzeniu Komisji Technicznej i Rewizyjnej, które rekomendowały przyjęcie stawek na fundusze celowe przez Radę Nadzorczą.
- Grabowska Agnieszka zadała pytanie: jak to ostatecznie będzie rozliczane? czy to jest tak, że czeka się do końca i następuje rozliczenie, czy jak po drodze okaże się, że koszty rosną to reagujemy na bieżąco?
- Prezes stwierdził, iż załącznikiem do uchwały są wysokości stawek, które zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie. Nie są to środki, które zabezpieczą wykonanie całości zadania, ale na dzisiaj potrzebna jest decyzja, że możemy zaciągnąć zobowiązanie w postaci kredytu czyli premii termomodernizacyjnej. Jeżeli na walnym w maju walne zgromadzenie wyrazi zgodę na zaciągnięcie zobowiązania to będzie trzeba stawkę podnieść do średniej wysokości około 2,40 zł za m<sup>2</sup> i to dopiero zabezpieczy udział własny w tym przedsięwzięciu. Będzie rozliczone to tak, jak się rozlicza zadania z premii termomodernizacyjnej, to znaczy po wykonaniu robót zostanie sporządzony protokół odbioru i wypłata premii i następnie zostanie dokonane rozliczenie w skali całego budynku. Uchwalane stawki to jest połowa środków, które powinniśmy zgromadzić. Opieramy się na tym, że te różne zapowiedzi możliwości skorzystania z premii będą możliwe i na razie zbieramy środki na wykonanie audytów, dokumentacji, bo bez tego w ogóle nie złożą się wniosków.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż środki, które będą wpływać będą także na spłatę kredytu. Środki będą przekazywane na odrębny rachunek.
- Prezes stwierdził, iż jeżeli chodzi o fotowoltaikę przez 5 lat zbieramy środki, które nam zabezpieczą wykonanie całego zadania. Już teraz złożyliśmy wnioski o otrzymanie grantów i czekamy na decyzję czy na budynek Rozłogi 2 dostaniemy 50% zwrot kosztów. Jak dostaniemy dofinansowanie to będzie to wykonywane na dalszych budynkach. Najpierw trzeba wykonać prace, żeby później wystąpić o Granty.
- Soćko Krzysztof stwierdził, iż był kiedyś na takim zebraniu, gdzie Pan z działu technicznego powiedział, że na razie Spółdzielnia nie ma w planach fotowoltaiki, bo to jest nieopłacalne, a teraz mówi się, że jednak będziemy zakładać fotowoltaikę. Z fotowoltaiki założonej na bloku będzie korzystać się w ciągu dnia, a do

oświetlenia ulic w ciągu nocy. Nie sprzedajemy tego prądu, to i tak musimy w nocy za to płacić.

- Soćko Krzysztof stwierdził, iż Spółdzielnia będzie 100 tys. zł do przodu, jeżeli będzie włączane centralne ogrzewanie przy 10 stopniach. Stwierdził, iż on chce aby było przy 12 stopniach włączane centralne ogrzewanie i że on może dopłacić 100, czy 300 zł rocznie.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż jest to oszczędność 900 tys. dla wszystkich. Dodała, iż to że Pan Soćko dopłacał rok temu 100 zł do ogrzewania to nie znaczy, że za ten rok dostanie też taką niedopłatę.
- Prezes stwierdził, iż jak rada budynku zbierze podpisy od 50% mieszkańców plus jeden z budynku, to Spółdzielnia będzie włączać centralne ogrzewanie na budynku przy 10 stopniach, ale będą płacić większe rachunki, niż pozostałe budynki.
- Prezes stwierdził, iż na razie zrobiliśmy pilotażowo budynek Rozłogi 2 i po kwartale, czy po pół roku ocenimy na ile to jest opłacalne. Teoretyczne założenia są takie, że zwrot nakładów powinien nastąpić po 5 latach. Zobaczymy jak będzie po pół roku i jak będzie ze sprzedawaniem energii. Dzisiaj nie jesteśmy w stanie wszystkiego przewidzieć. Jeżeli to będą przedsięwzięcia nieopłacalne, to oczywiście nie będziemy tego robić. Dla budynków niskich jeżeli nie uzyskamy zgody, aby przeznaczyć część energii na wstępny podgrzew wody, to będzie kompletnie nieopłacalne, bo małe budynki tyle energii nie odbiorą, bo tam chociażby nie ma wind.
- Soćko Krzysztof stwierdził, iż panele się ładują w ciągu dnia i większość ludzi jest od godziny 8:00 do godziny 16:00 w pracy i czy będą bufory, żeby trzymać tam ciepłą wodę?
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż wodę trzeba cały czas podgrzewać.
- Prezes stwierdził, iż Veolia cały czas pompuje czynnik grzewczy i chodzi to w wymienniku. Niezależnie od tego ile tej wody jest rozbierane, to energia się nagrzewa. Im mniej wody się rozbiera, tym więcej się płaci- taka jest zasada. Można płacić za czynnik grzewczy energią z fotowoltaiki albo rachunkiem. Jeżeli wprowadzimy wodę o temperaturze o 5 stopni wyższej - to ilość czynnika grzewczego zużywanego na podgrzanie zimnej wody będzie relatywnie mniejsza.
- Bilińska Ewa stwierdziła, iż w wypowiedzi Pana Soćko jest widoczna sprzeczność, bo najpierw mówi, że jest w stanie dopłacić za centralne ogrzewanie, żeby zwiększyć

temperaturę włączenia. Z kolei za chwile, mówi, żeby nie podgrzewać wody w godzinach od 8 do 16, bo większość osób jest w pracy.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż technologicznie nie da się, aby nie podgrzewać wody w określonych godzinach. Zaznaczył, żeby Rada Budynku zebrała podpisy 50 % członków plus 1 z danego budynku i wtedy Zarząd włączy ogrzewanie przy temperaturze 12 stopni.
- Soćko Krzysztof stwierdził, iż jeżeli ktoś nie chce, nie musi odkręcać grzejnika.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia funduszu celowego na prace remontowe termomodernizacyjne oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 45/2023**

**z dnia 28 września 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie uchwalenia funduszu celowego na prace remontowe termomodernizacyjne oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

Na podstawie § 49 pkt 26 oraz § 49 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie oraz § 5 ust. 2 Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem celowym, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

#### **§ 1.**

Tworzy się fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

#### **§ 2.**

Zatwierdza się stawki opłat na okres *10 lat*, *począwszy* od 01.01.2024 roku do 31.12.2033 na fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych, których wysokość w stosunku do każdej nieruchomości wynosi:

<b>Budynek</b>	<b>stawka na fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych w zł /m<sup>2</sup></b>
Sternicza 131	1,93 zł/m <sup>2</sup>
Sternicza 129	1,96 zł/m <sup>2</sup>
Lazurowa 4	1,08 zł/m <sup>2</sup>
Lazurowa 6	1,23 zł/m <sup>2</sup>
Lazurowa 12	1,94 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 9	1,90 zł/m <sup>2</sup>
Lazurowa 2	1,06 zł/m <sup>2</sup>
Lazurowa 2A	0,84 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 2	1,41 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 6	1,28 zł/m <sup>2</sup>
Siemiatycka 1	1,50 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 7	1,28 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 3	1,27 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 4	1,12 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 5	1,92 zł/m <sup>2</sup>

Kalkulacja stawki na fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych – stanowi załącznik nr 1, który jest integralną częścią Uchwały.

§ 3.

Opłaty wskazane w § 2 wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 roku. Opłaty będą wnoszone wraz z opłatami eksploatacyjnymi do 20-go dnia każdego miesiąca.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Za przyjęciem uchwały głosowało: 15 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

**Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia funduszu celowego na montaż instalacji fotowoltaicznej oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy montażu instalacji fotowoltaicznej dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

Przewodniczący RN stwierdził, iż sprawozdanie było omówione na posiedzeniu Komisji Technicznej i Rewizyjnej, które rekomendowały uchwalenie funduszy celowych przez Radę Nadzorczą.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia funduszu celowego na montaż instalacji fotowoltaicznej oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy montażu instalacji fotowoltaicznej dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 46/2023**

**z dnia 28 września 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie**

**w sprawie uchwalenia funduszu celowego na montaż instalacji fotowoltaicznej oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy montażu instalacji fotowoltaicznej dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

Na podstawie § 49 pkt 26 oraz § 49 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie oraz § 5 ust. 2 Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem celowym, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Tworzy się fundusz celowy na montaż instalacji fotowoltaicznej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

§ 2.

Zatwierdza się stawki opłat na okres 5 lat, począwszy od 01.01.2024 roku do 31.12.2028 na fundusz celowy montażu instalacji fotowoltaicznej z podgrzewem wody, których wysokość w stosunku do każdej nieruchomości wynosi:

<b>Budynek</b>	<b>Stawka na fundusz celowy montażu instalacji fotowoltaicznej z podgrzewem wody w zł/m<sup>2</sup></b>
Sternicza 131	0,49 zł/m <sup>2</sup>
Sternicza 129	0,29 zł/m <sup>2</sup>
Lazurowa 4	0,15 zł/m <sup>2</sup>
Lazurowa 6	0,19 zł/m <sup>2</sup>
Lazurowa 12	0,25 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 9	0,20 zł/m <sup>2</sup>
Lazurowa 2	0,27 zł/m <sup>2</sup>
Lazurowa 2A	0,25 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 2	0,26 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 6	0,24 zł/m <sup>2</sup>
Siemiatycka 1	0,17 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 7	0,38 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 3	0,38 zł/m <sup>2</sup>

Rozłogi 4	0,26 zł/m <sup>2</sup>
Rozłogi 5	0,56 zł/m <sup>2</sup>

Kalkulacja stawki na fundusz celowy montażu instalacji fotowoltaicznej z podgrzewem wody – stanowi załącznik nr 1, który jest integralną częścią Uchwały.

### § 3.

Opłaty wskazane w § 2 wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 roku. Opłaty będą wnoszone wraz z opłatami eksploatacyjnymi do 20-go dnia każdego miesiąca.

### § 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

### § 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 15 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

### **Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na rzecz Stoen Operator Sp. z o.o.**

- Przewodniczący RN stwierdził, iż kiedyś kompetencja uchwalenia służebności należała do Walnego Zgromadzenia, ale została przniesiona w końcu do Rady Nadzorczej. Służebność będąca przedmiotem uchwały dotyczy inwestycji przy ul. Sterniczej 125 A . Chodzi o to, żeby przyłączyć budynek do wszelkich mediów. Załącznikiem uchwały są mapy stanowiące przebieg linii kablowych.

- Prezes stwierdził, iż generalnie przepis jest taki, że jeżeli Rada Nadzorcza nie ustanowi służebności to właściciel sieci, czyli Stoen nie przystępuje do modernizacji, bądź ułożenia nowej sieci. To jest nic innego jak to, że na określonej długości czyli np. 22 m i w pasie szerokości 50 m Stoen może wykonywać naprawy, wymiany itd. Jedyne warunki to taki, że ma doprowadzić teren do pierwotnego stanu ale to jest stosowane przy wszystkich sieciach.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażania zgody na ustanowienie służebności przesyłu.
  - Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 47/2023**  
**z dnia 28 września 2023 roku Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" z siedzibą w Warszawie**  
**w sprawie wyrażania zgody na ustanowienie służebności przesyłu**

Działając na podstawie art. 46 § 1 pkt 3) ustawy z 16 września 1982 r. o prawo spółdzielcze oraz § 49 pkt 25 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa", Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

**§ 1**

Wyraża się zgodę na ustanowienie następujących służebności przesyłu:

1. na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w województwie mazowieckim, m.st. Warszawa, w dzielnicy Bemowo, przy ulicy Sterniczej numer 125A, stanowiącego działkę ewidencyjną numer 31, obręb numer 6-12-10, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **WA1M/00548814/6** na rzecz przedsiębiorcy spółki pod firmą Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (REGON 140787780, KRS 0000270640) nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność przesyłu, polegającą na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem posadowienia i korzystania z urządzeń objętych służebnością przesyłu, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych spółki pod firmą

Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotów przez nią upoważnionych, w tym przy użyciu ciężkiego sprzętu, w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, demontażem, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączaniem kolejnych odbiorców, dołożeniem dodatkowych kabli, rozbudową złącza, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do części nieruchomości obciążonej, stanowiącej: pas gruntu o długości 22,30 metrów oraz szerokości 1,50 metrów, to jest o powierzchni 15,60 metrów kwadratowych - przeznaczony pod dwie linie kablowe nN i pas gruntu o długości 0,50 metra oraz szerokości 1,00 metra, to jest o powierzchni 1,00 metra kwadratowego - przeznaczony pod dwa złącza nN. Każdoczesny użytkownik wieczysty nieruchomości jest zobowiązany do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu. Obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należyтым stanie technicznym oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po każdorazowym wykonywaniu jakichkolwiek prac związanych z użytkowaniem terenu, obciąża spółkę pod firmą Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Użytkownik wieczysty nieruchomości nie ponosi kosztów związanych z należyтым utrzymywaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu, (Załącznik nr 1)

2. na nieruchomości położonej jest w województwie mazowieckim, m.st. Warszawa, w dzielnicy Bemowo, przy ulicy Rozłogi numer 2, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze: **45**, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr **WA1M/00536433/4**, na rzecz przedsiębiorcy spółki pod firmą STOEN Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (REGON 140787780, KRS polegającą na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem posadowienia i korzystania z linii kablowej nN, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych spółki pod firmą Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotów przez nią upoważnionych, w tym przy użyciu ciężkiego sprzętu, w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, demontażem, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączaniem

kolejnych odbiorców, dołożeniem dodatkowych kabli, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do części nieruchomości obciążonej, stanowiącej pas gruntu o długości 40,10 metrów, szerokości 1,50 metra, to jest o powierzchni 60,20 metrów kwadratowych, przeznaczony linię kablową nN. Każdoczesny właściciel nieruchomości jest zobowiązany do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu. Obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należyтым stanie technicznym oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po każdorazowym wykonywaniu jakichkolwiek prac związanych z użytkowaniem terenu obciąża Stoen Operator sp. z o.o. Właściciel Nieruchomości obciążonej nie ponosi kosztów związanych z należyтым utrzymaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu, (Załącznik nr 2)

3. na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w województwie mazowieckim, m.st. Warszawa, w dzielnicy Bemowo, składającego się z działek ewidencyjnych numer 40, 41, 42, **46**, 47, **50**, **51**, obręb numer 6-12-10, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **WA1M/00088629/9** na rzecz przedsiębiorcy spółki pod firmą Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (REGON 140787780, KRS 0000270640) nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność przesyłu, polegającą na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem posadowienia i korzystania z linii kablowej nN, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych spółki pod firmą Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotów przez nią upoważnionych, w tym przy użyciu ciężkiego sprzętu, w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, demontażem, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączaniem kolejnych odbiorców, dołożeniem dodatkowych kabli, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do części nieruchomości obciążonej, stanowiącej pas gruntu o długości 41,70 metrów, szerokości 1,50 metra i powierzchni 62,60 metrów kwadratowych, przeznaczony linię kablową nN na działkach oznaczonych numerami **46**, **50**, **51**. Każdoczesny użytkownik

wieczysty jest zobowiązany do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu. Obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należyłym stanie technicznym oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po każdorazowym wykonywaniu jakichkolwiek prac związanych z użytkowaniem terenu obciąża Stoen Operator sp. z o.o. Użytkownik wieczysty Nieruchomości obciążonej nie ponosi kosztów związanych z należyłym utrzymywaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu, (Załącznik nr 3)

4. na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w województwie mazowieckim, m.st. Warszawa, w dzielnicy Bemowo, składającego się z działek ewidencyjnych numer 30/40, **52**, 53, 58, 60, 62 i 55/2, obręb numer 6-12-10, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **WA1M/00078864/5** na rzecz przedsiębiorcy spółki pod firmą Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (REGON 140787780, KRS 0000270640) nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność przesyłu, polegającą na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem posadowienia i korzystania z linii kablowej nN, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych spółki pod firmą Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotów przez nią upoważnionych, w tym przy użyciu ciężkiego sprzętu, w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, demontażem, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączaniem kolejnych odbiorców, dołożeniem dodatkowych kabli, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do części nieruchomości obciążonej, stanowiącej pas gruntu o długości 64,30 metrów, szerokości 1,50 metra i powierzchni 96,50 metrów kwadratowych, przeznaczony linię kablową nN na działce oznaczonej numerem **52**. Każdoczesny użytkownik wieczysty jest zobowiązany do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu. Obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należyłym stanie technicznym oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po każdorazowym

wykonywaniu jakichkolwiek prac związanych z użytkowaniem terenu obciąża Stoen Operator sp. z o.o. Użytkownik wieczysty Nieruchomości obciążonej nie ponosi kosztów związanych z należyтым utrzymaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu, (Załącznik nr 4)

5. na nieruchomości położonej jest w województwie mazowieckim, m.st. Warszawa, w dzielnicy Bemowo, przy ulicy Sterniczej numer 131, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze: **56**, o obszarze 0,1461 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr **WA1M/00522542/0**, na rzecz przedsiębiorcy spółki pod firmą STOEN Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (REGON 140787780, KRS polegającą na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem posadowienia i korzystania z linii kablowej nN, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych spółki pod firmą Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotów przez nią upoważnionych, w tym przy użyciu ciężkiego sprzętu, w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, demontażem, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączaniem kolejnych odbiorców, dołożeniem dodatkowych kabli, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do części nieruchomości obciążonej, stanowiącej pas gruntu o długości 13,50 metrów, szerokości 1,50 metra i powierzchni 20,20 metrów kwadratowych, przeznaczony linię kablową nN. Każdoczesny właściciel nieruchomości jest zobowiązany do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu. Obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należyтым stanie technicznym oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po każdorazowym wykonywaniu jakichkolwiek prac związanych z użytkowaniem terenu obciąża Stoen Operator sp. z o.o. Właściciel Nieruchomości obciążonej nie ponosi kosztów związanych z należyтым utrzymaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu, (Załącznik nr 5)



6. na nieruchomości położonej jest w województwie mazowieckim, m.st. Warszawa, w dzielnicy Bemowo, przy ulicy Sterniczej numer 129, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze: **57**, o obszarze 0,1584 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr **WA1M/00522543/7** na rzecz przedsiębiorcy spółki pod firmą STOEN Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (REGON 140787780, KRS polegającą na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem posadowienia i korzystania z linii kablowej nN, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych spółki pod firmą Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotów przez nią upoważnionych, w tym przy użyciu ciężkiego sprzętu, w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, demontażem, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączaniem kolejnych odbiorców, dołożeniem dodatkowych kabli, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do części nieruchomości obciążonej, stanowiącej pas gruntu o długości 3,30 metrów, szerokości 1,50 metra i powierzchni 5,00 metrów kwadratowych, przeznaczony linię kablową nN. Każdoczesny właściciel nieruchomości jest zobowiązany do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu. Obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należytym stanie technicznym oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po każdorazowym wykonywaniu jakichkolwiek prac związanych z użytkowaniem terenu obciąża Stoen Operator sp. z o.o. Właściciel Nieruchomości obciążonej nie ponosi kosztów związanych z należytym utrzymywaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu, (Załącznik nr 6).

## § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 15 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

**Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

Przewodniczący RN stwierdził, iż zmiany w regulaminie były omówione na posiedzeniu Komisji Technicznej i Rewizyjnej, które rekomendowały przyjęcie regulaminu przez Radę Nadzorczą.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
  - Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 48/2023**

**z dnia 28 września 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

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

§ 1.

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

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, przy czym traci moc Regulamin windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwałą 37/2022 z dnia 17.08. 2022 r.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 15 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

### **Ad pkt 9) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.**

- Sekretarz Rady Nadzorczej odczytała pismo l.dz. 3770/2023 w którym członek Spółdzielni zwrócił się do Rady Nadzorczej o sprawdzenie obecnej sytuacji funkcjonowania parkingów społecznych na terenie Spółdzielni.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż sprawa parkingów społecznych była szczegółowo omawiana w poprzedniej kadencji i w konsekwencji został uchwalony regulamin parkingów społecznych. Część parkingów jest nielegalnych i grozi nam to, że Urząd może się tym zainteresować, gdyż nie spełniają żadnych norm parkingu, czyli miejsca postojowego. Nie ma tam żadnych odwodnień, nie ma kanalizacji deszczowej z łapaczem węglowodorów, odprowadzaniem do kanalizacji miejskiej. To jest prostu mniej lub bardziej utwardzony plac, gdzie jak pada deszcz to wszystko spływa.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż za dawnych czasów był projekt budowy pawilonów parkingowych, za pieniądze spółdzielców wzdłuż Lazurowej 4 i 6, ale sprawa upadła na skutek protestów mieszkańców.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż protesty były ze strony mieszkańców budynku Lazurowej 4 i 6, gdyż był projekt, że na dole będą parkingi, a na górze będą warsztaty samochodowe. W każdym budynku na Lazurowej 6 i na Lazurowej 4 mieszka 180 lokatorów i trzeba sobie wyobrazić, że tam będą prace remontowe. Później był opracowany zupełnie inny projekt parkingu. Zaznaczyła, że mieszkańcy zdają sobie sprawę, że jak będą budynki, gdzie będą sklepy, to komfort życia mieszkańców będzie tragiczny. Rozumie, że dla mieszkańców całego osiedla sytuacja się poprawi, bo zwiększy się ilość miejsc parkingowych. Natomiast to co się w tej chwili dzieje i obecna sytuacja w budynkach na Lazurowej 4 i 6 jest naprawdę bardzo trudna, a mieszkańcy płacą te same koszty co inni mieszkańcy. Większość mieszkańców tych budynków nie chce się zgodzić na to, aby były tam jakieś usługi, bo będzie się to wiązało z tym, że będą podjeżdżać samochody dostawcze o 3 rano i nie będzie można w ogóle spać. W związku z powyższym jeżeli by chciano zrealizować taką inwestycję to będzie protest przynajmniej 75% mieszkańców budynku Lazurowa 4 i 6.
- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż w piśmie chodziło o parkingi społeczne. Ponadto dodała, iż życie wymusi na mieszkańcach, aby realizować tego typu inwestycje, bo są one realizowane na innych osiedlach.
- Grabowska Agnieszka stwierdziła, iż można by pomyśleć na parkingu społecznym o rozwiązaniu wprowadzenia miejsc rotacyjnych nie przypisanych do osoby. Chociażby na naszym osiedlu byłoby to bardzo trudne, bo osoby mają przyzwyczajenia do konkretnego słupka. Gdyby wprowadzić licznik ile jest dostępnych miejsc i każdy nauczyłby się parkować - to byłoby to rozwiązanie na pewno na zwiększenie o jakieś 20% ilości miejsc.
- Prezes stwierdził, iż na terenie spółdzielni są parkingi komercyjne i parkingi społeczne. Parkingi komercyjne to jest parking Lazurowa 6 i parking przy Sterniczej 125 (który będzie likwidowany). Stan prawny parkingu Lazurowa 4 i Lazurowa 6 - zakończone jest postępowanie przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego, który nakazuje rozbiórkę tych parkingów i niezależnie od tego co mieszkańcy będą chcieli, prawdopodobnie taka decyzja przyjdzie. Parkingi nigdy nie były legalne, zostały

wykonane bez żadnych dokumentów, bez zgłoszeń. Spółdzielnia odwołała się od tej decyzji i odsunęła to w czasie. Odwołaliśmy się do Inspektora Nadzoru Budowlanego, który tą sprawą się nie zajmuje i całe szczęście, że się nie zajmuje i póki co te parkingi tak sobie funkcjonują. Spółdzielnia nie jest w stanie załatwić legalizacji tych parkingów, po 50 latach użytkowania bez dokumentów, nie ma takiej możliwości. W wyłożonym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego tereny przed budynkami Lazurowa 4, Lazurowa 6 i Rozłogi 2 przeznaczone są na nic innego jak na parkingi wielopoziomowe z lokalami usługowymi. Zarząd i członkowie spółdzielni odwołali się od decyzji Urbanistów, ale na dzisiaj stan prawny jest taki - zgodnie z informacją zawartą w biuletynie Informacji Publicznej zostały rozpatrzone uwagi zarządów Spółdzielni, użytkowników terenów i mieszkańców i funkcja parkingów społecznych została zachowana, czyli nasze uwagi nie zostały przyjęte. W najbliższym czasie będą zlikwidowane ustawą prawdopodobnie plany zagospodarowania przestrzennego dla rejonów i powstanie plan ogólny zagospodarowania przestrzennego dla Warszawy. Jeżeli zostanie uchwalony ten sposób procedowania zagospodarowania terenu, a Spółdzielnia nie złoży żadnych wniosków w kwestii jak te tereny chcemy wykorzystać, to możliwe że urząd za nas o tym zadecyduje. W związku z tym Spółdzielnia złożyła wniosek o wydanie warunków zabudowy na lokale usługowe i parking dwupoziomowy przed budynkami Lazurowa 4 i Lazurowa 6, co nie znaczy że Spółdzielnia będzie to realizować. Urząd przesunął linię zabudowy o 108 m od ulicy Lazurowej i możliwe że szykowany jest pas do wykonywania mieszkaniówki przez jakiegoś dewelopera. Nie wiadomo jakie będą za chwilę opłaty za grunt, nie wiadomo jaka wejdzie ustawa. Możliwe że spółdzielnia za jakiś czas nie będzie stać na utrzymanie terenu i ktoś za Spółdzielnię je zagospodaruje. Legalnie z parkingów społecznych użytkowane są: parking Siemiatycka (ma jeszcze zgodę na to żeby teren był użytkowany w ten sposób) parking Lazurowa 12, Rozłogi 9 (zgoda na użytkowanie się kończy w przyszłym roku) i parking Rozłogi 2 (jest jeszcze aktualna zgoda na użytkowanie terenu w ten sposób). Pod parkingi społeczne razem przeznaczone jest 7122 m<sup>2</sup>, 328 miejsc postojowych. Stawki, którebyły ustalone są już podwyższone. Na parkingu Lazurowa 4 mieszkańcy płacą 9,35 zł (czyli pokrywają koszty wieczystego użytkowania i podatku), Lazurowa 12 Rozłogi 9 - 14,74 zł, Rozłogi 2 - 9,69 zł, Siemiatycka 1 - 12,75 zł. Razem rocznie spółdzielnia z tytułu przeznaczenia pod parkingi społeczne powierzchni ponad 71 000 m<sup>2</sup> uzyskuje 40,000 zł - to jest nic i jest to na pokrycie kosztów.

Spółdzielnia posiada informację o tym kto parkuje na danych parkingach, bo te dane udostępniają nam zarządy parkingów w społecznych. Zgodnie z regulaminem, który został uchwalony przez radę parkingi mają obowiązek przy każdorazowej zmianie użytkownika miejsca postojowego powiadamiać o tym Spółdzielnię. Składają raz na rok informacje o tym jakie miejsca są wykorzystane. Opłaty za energię elektryczną pokrywane są przez parkingi, ponieważ mają podliczniki albo rozliczane są z podliczników. Parking Lazurowa 6, który Spółdzielnia przejęła, bo inne parkingi się nie zgodziły zajmuje powierzchnię 3221 m<sup>2</sup>, a miejsc ma 157 i z tego Spółdzielnia ma dochód roczny w kwocie 23 652 zł (stawka za miejsce postojowe wynosi 756 zł za miesiąc). Wynik ekonomiczny jest taki że nie opłaca się to. Sprawozdania zarządu parkingów pokazują, że miejsca są wykorzystane, tylko spółdzielnia z tego tytułu przychodów nie ma żadnych. Była taka sytuacja, że działalność parkingów społecznych podlegała kontroli urzędu skarbowego 3 lata temu ale zarząd spółdzielni nie otrzymał żadnych informacji na temat wyników kontroli. Spółdzielnia zwracała się do urzędu o taką informację, ponieważ zarządzamy terenem i wszyscy są właścicielami ale nie otrzymała wyników kontroli, bo jest prowadzona swego rodzaju działalność gospodarcza nieopodatkowana, bo podatki prawdopodobnie od tego nie są odprowadzane, a Zarząd ponosi odpowiedzialność karną i materialną za to czy podatki są odprowadzane od rzeczy i zdarzeń, które dzieją się na terenie Spółdzielni. Funkcjonuje regulamin, który uchwalony był przez radę nadzorczą. Jeżeli mieszkańcy budynku Lazurowa 12 /Rozłogi 9 wystąpią o to, żeby przedłużyć użytkowanie terenu w ten sposób no to nie ma żadnych przeciwwskazań. Przy budowie centrum parking Siemiatycka 1 i Lazurowa 12/ Rozłogi 9 w niczym nie przeszkadza i nawet po zakończeniu budowy tereny te miałyby być użytkowane w ten sam sposób.

- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż na ten moment trzeba zabezpieczyć, żeby zabudowa nie była wyższa przy Lazurowej i trzymać kciuki, aby nie kazano rozbierać parkingów społecznych.
- Prezes stwierdził, iż jak przy tym nie będzie robionych żadnych ruchów i mieszkańcy nie będą pisać żadnych skarg w tej kwestii to Urząd może nie będzie się tym interesował. Parkingi Lazurowa 4 i 6 nie spełniają warunków parkingu.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż wystarczy spojrzeć w rozporządzenie, w którym jest wskazane jakim warunkom powinien odpowiadać parking i żeby to zrobić to są duże koszty.
- Prezes Spółdzielni stwierdził, iż w tamtej Spółdzielni była podobna sytuacja - wzdłuż ulicy były parkingi społeczne i jeden z członków spółdzielni podał do prokuratury, że tereny spółdzielni są w niewłaściwy sposób użytkowane. Jak się prokuratura za to zabrała to szybko zarząd i rada nadzorcza zaczęły na tych terenach robić inwestycje a miejsca postojowe zostały zabezpieczone w jakiś inny sposób. Niestety w większości spółdzielni mieszkaniowych jest tendencja że likwidowane są parkingi społeczne.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż parkingi przy Lazurowej 4 i 6 nie przynoszą strat dla Spółdzielni, a generują nawet mały zysk. Dodała, iż uważa, że wszystkie parkingi społeczne powinny działać na takich zasadach jak parkingi na Lazurowej 6 i 4.
- Prezes stwierdził, iż parkingi mają zgodę na funkcjonowanie w ten sposób - każdy parking ma na inny okres. Spółdzielnia obok złożyła wniosek o wydanie warunków zabudowy na parkingu na Lazurowej 12 – Spółdzielnia „Lazurowa” oprotestowała to. W myśl sprawiedliwości społecznej byłoby racjonalne, żeby wszystkie parkingi ponosiły jednakowe koszty, czyli żeby na przykład członkowie parkingu jakimś regulaminem zostali zobligowani do tego, że płacą tak samo jak pozostali członkowie i wtedy przychody dla spółdzielni byłyby znacznie większe. Wszelkie koszty na parkingach społecznych: opłaty za wieczyste użytkowania, podatek od nieruchomości, opłaty za energię elektryczną są pokrywane. Zarząd ma również informacje na temat ilości osób parkujących na parkingach, ale parkingi nie przynoszą żadnych dochodów dla Spółdzielni.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż należy się zastanowić, żeby ujednoczyć wszystkie parkingi i żeby ze wszystkich parkingów były zyski dla Spółdzielni. Byłoby to sprawiedliwe społecznie.
- Prezes stwierdził, iż żeby przyjąć taki wariant, że parkingi społeczne mają taką samą opłatę jak na parkingach zarządzanych przez Spółdzielnię to generowałyby to zysk 100 tys. zł rocznie, co można by przeznaczać wprost na wytwarzanie innych miejsc postojowych czy zatok parkingowych. Zatok parkingowych nie będziemy robić z funduszu remontowego, bo to służy tylko jednej sobie.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał pismo l.dz. 4026/2023 w którym to członek Spółdzielni zwrócił się z prośbą o poprawienie ewidencji i rozliczeń wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z art. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał pismo l.dz. 4027/2023 w którym to członek Spółdzielni zwrócił się z prośbą o wskazanie jaka kwota z podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok została przeznaczona na koszty eksploatacji, jaka na koszty konserwacji, a jaka na fundusz remontowy? i czy przewidziane jest zasilenie funduszu zyskiem z inwestycji przy Sterniczej 127.
- Prezes stwierdził, iż w każdym sprawozdaniu jest załącznik nr 14, w którym rozliczane są wpływy i wydatki na fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości. Generalnie pokutował kiedyś taki pogląd, żeby zyski z inwestycji podzielić na mieszkańców w zależności od tego jakie kto ma mieszkanie - byłaby to wypłata dywidendy i każdy musiałby zapłacić podatek i jest to niezgodne w ogóle z interpretacją indywidualną. Następnie był pomysł, żeby przypisywać m<sup>2</sup> do danego budynku i ile dany budynek ma metrów kwadratowych to dzielić tak, że zysk byłby proporcjonalny do metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkań w danym budynku.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż członek ten nie rozumie jak działała ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Żeby członek spojrzął na następną stronę sprawozdania, to by zobaczył, że jest rozliczenie tego zysku bardzo szczegółowo na poszczególne budynki, bo tak zatwierdziła Rada Nadzorcza, zanim ten zysk został jeszcze wypracowany. Nie było to żadne widzimisię zarządu, tylko to było uzgodnione z Radą Nadzorczą, na co zostanie przeznaczony zysk. To nie jest tak, że skorzystały poszczególne budynki, skorzystała cała spółdzielnia. Fundusz remontowy jest jeden zgodnie z ustawą, tylko podzielone są wpływy i wydatki. Na Walnym Zgromadzeniu był omawiany zysk z inwestycji i było powiedziane, że jest bardzo duży niedobór na eksploatacji i że chcemy ten niedobór pokryć z tego zysku, żeby nie ciągnąc ujemnego salda na kolejne lata.
- Prezes stwierdził, iż jeżeli chodzi o inwestycję „Lazurowa Oaza” to uchwałą rady nadzorczej numer 35/2017 została wybrana komisja w składzie pani Magdalena Koszada Trzeszczkowska Magdalena, Jasinowicz Ryszard, Janikowski Ryszard, Stelmaszyński Marcin w celu przeprowadzenia negocjacji stawki na zakup działki przy ulicy Okrętowej.



Dokładnie to są trzy działki, które chce się przeznaczyć pod realizację tej inwestycji. W tym celu zostały zrobione operaty szacunkowe: 1 operat był zrobiony przez właścicieli działek i opiewał na kwotę ponad 3, 5 mln zł. Spółdzielnia zrobiła swój operat przez biegłego sądowego, który opiewał na kwotę 3,2 mln. Nie dało się wynegocjować mniejszej kwoty i działkę kupuje się za 3, 2 mln zł. Spółdzielnia przygotowała wzór aktu notarialnego, z którym właściciele działki się zapoznają i prawdopodobnie do 15 października zostanie podpisana umowa przedwstępna zakupu działki. Mamy podpisane porozumienie z firmą Budomex, która aktualnie realizuje inwestycję „Lazurowe Apartamenty” i firma Budomex wpłaciła kaucję gwarancyjną w kwocie 1, 5 mln zł, czyli kaucja jest nieopodatkowana i wpłaci drugą ratę 1,5 mln zł. Czyli firma Budomex pokryje prawie całą kwotę zakupu działki, w zamian za to że będzie realizować tę inwestycję. Spółdzielnia po rozliczeniu kaucji, wartości robocizny, wartości zakupu działki i tak uzyska godziwy zysk. Spółdzielnia nie ma pieniędzy, żeby zakupuć działkę za 3,2 mln zł. Generalny wykonawca obecnej inwestycji Budomex odpowiada Spółdzielni, gdyż budynek Sternicza 127 wykonał poprawnie, obecna inwestycja również przebiega poprawnie. W porozumieniu jest zapis, że musi złożyć ofertę nie wykraczającą poza średnie obowiązujące stawki wykonawstwa robót budowlanych na terenie Warszawy.

- Prezes stwierdził, iż inwestycja byłaby budowana na tak zwaną zakładkę, żeby było jedno zaplecze inwestycyjne. Spółdzielnia musi się wykazać prawem do dysponowania nieruchomością. Jest zrobiona dokumentacja do pozwolenia na budowę i po podpisaniu aktu będzie składany wniosek. Dodał, iż ma nadzieję, że za 4 miesiące będzie można inwestycję rozpocząć. Jest podmiot, który jest zainteresowany zakupem całej inwestycji, ale Spółdzielnia uznała, że można sprzedać za więcej. Inwestycja będzie wystawiona dla specjalnych klientów, bo Spółdzielnia musi na tym zarobić. Szacuje się, że inwestycja nie będzie sprzedawana taniej niż 19-20 tys. zł/m<sup>2</sup>. Działka wynosi 2058 m<sup>2</sup>, czyli wychodzi 1.550 zł za m<sup>2</sup> działki.

## **Ad pkt 10) Zamknięcie obrad.**

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:26.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 28.09. 2023 r. zakończono.

Beata Kossak-Chrzanowska

/sporządziła/

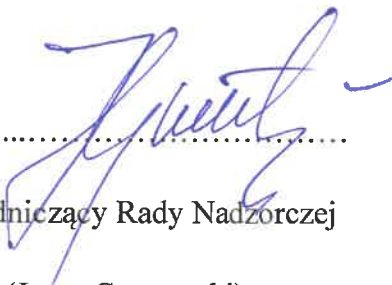
Beata Kossak – Chrzanowska

Zaakceptowali:

.....  


V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Marek Owsianko)

.....  


Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Jerzy Czyżewski)

Załączniki:

- **zał. nr 1** – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- **zał. nr 2** – UCHWAŁA NR 44/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 28 września 2023 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2023 roku
- **zał. nr 3** – UCHWAŁA NR 45/2023 z dnia 28 września 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie uchwalenia funduszu celowego na prace remontowe termomodernizacyjne oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- **zał. nr 4** – UCHWAŁA NR 46/2023 z dnia 28 września 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie uchwalenia funduszu celowego na montaż instalacji fotowoltaicznej oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy montażu instalacji fotowoltaicznej dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- **zał. nr 5** – UCHWAŁA NR 47/2023 z dnia 28 września 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażania zgody na ustanowienie służebności przesyłu
- **zał. nr 6** – UCHWAŁA NR 48/2023 z dnia 28 września 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.