

Protokół nr 12/2023 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 14 grudnia 2023 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 14.12.2023 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 19.35.

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło czternastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, 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”),
- Edyta Benesz (Pełnomocnik 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 11/2023.
4. Informacja Zarządu w sprawie realizacji inwestycji „Lazurowe Apartamenty” i planowanych inwestycji.
5. Informacja ustna Prezesa Zarządu o proponowanych zmianach kierunków rozwoju Spółdzielni.
6. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
7. 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 14 członków RN Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, 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 10/2023.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 10/2023. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 13 członków RN Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Zalisz

Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

- 🗳️ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
- 🗳️ wstrzymało się od głosowania 1 członków RN (Piotr Runowski)

Ad pkt 4) Informacja Zarządu w sprawie realizacji inwestycji „Lazurowe Apartamenty” i planowanych inwestycji.

- Prezes poinformował, że członkowie RN otrzymali pisemną informację na temat realizowanych i przyszłych inwestycji. Obecnie realizujemy Lazurowe Apartamenty i praktycznie kończymy żelbetu i temperatury spowodowały, że wstrzymaliśmy troszeczkę roboty murowe ale za chwilę roboty ruszą dalej. Przed świętami, albo tuż po świętach będzie Wiecha, czyli będzie wykonany stan surowy otwarty. Inwestycja jest realizowana bez problemu. Nie ma żadnych zagrożeń, żeby się coś miało opóźnić, czy miały wystąpić jakieś tam zdarzenia szkodzące tej inwestycji. Lazurowa Oaza to inwestycja 5 domków dwulokalowych. Przypominam, że decyzję o warunkach zabudowy otrzymaliśmy w 2020 roku i wpłaciliśmy pierwszą transzę na zakup tej działki i złożyliśmy wniosek o pozwolenie na budowę. Chcielibyśmy otrzymać pozwolenie na budowę do końca marca przyszłego roku i gdzieś w maju / czerwcu przyszłego roku te inwestycje rozpocząć. Zainteresowanie inwestycją jest bardzo duże i nie przewidujemy żadnych kłopotów ze sprzedażą bo jest zainteresowanie ze strony osób indywidualnych, ale również zainteresowany jest jeden podmiot, który jest gotowy kupić całą inwestycję, czyli wszystkie te domki. Na razie nie podejmujemy decyzji co do sprzedaży, bo jest za wcześnie. Kolejna inwestycja, która jest wpisane w plan zagospodarowania dla jelonek południowych - wzdłuż budynków Lazurowa 6 i 4 na obecnych parkingach możemy wykonać garaże wielostanowiskowe z lokalami usługowymi. 2 lata temu wystąpiliśmy o wydanie decyzji środowiskowej i taką decyzję otrzymaliśmy. Ponieważ obecnie eksploatowane parkingi płaszczyznowe właściwie są bez pozwolenia na użytkowanie i grozi nam to tym, że w przyszłości możemy mieć z tym poważne problemy. Mamy postępowanie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego przeniesione do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i jak to urząd wznowił, to prawdopodobnie dostaniemy nakaz wyposażenie parkingu w różnego

rodzaju urządzenia związane z ochroną środowiska, doprowadzeniem miejsc postojowych do obecnie obowiązujących wymiarów itd. - będzie to wymagało dużych nakładów. Jeżeli chodzi o parking wielopoziomowy to walne zgromadzenie nie podejmowało żadnych decyzji dotyczących tej inwestycji, ale Spółdzielnia złożyła wnioski o wydanie warunków zabudowy - będzie to działanie wyprzedzające, bo jeżeli by został wyłożony plan zagospodarowania to mogą nam zaproponować różne inne funkcje.

- Jeżeli chodzi o Lazurowe Centrum to tak jak informowaliśmy poprzednio budynek A oraz budynki B, C to obecnie postępowanie jest przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym i żadne z tych postępowań się jeszcze nie zakończyło. Według informacji, które ostatnio otrzymywaliśmy to raczej do czasu wyborów samorządowych nie otrzymamy warunków zabudowy. W wydziale architektury próbują nam argumentować to w ten sposób, że do końca stycznia przyszłego roku zostanie wyłożony powtórnie drugi raz projekt planu zagospodarowania. Zaś z innych źródeł wiadomo, że plan zagospodarowania nie powstanie do maja przyszłego roku.

Ad pkt 5) Informacja ustna Prezesa Zarządu o proponowanych zmianach kierunków rozwoju Spółdzielni.

Prezes stwierdził, iż przed Spółdzielnią bardzo poważne zadanie, bo na poprzednim walnym zgromadzeniu została podjęta uchwała dotycząca utworzenia funduszy celowych na fotowoltaikę i termomodernizację zasobów. Z fotowoltaiką ruszono pilotażowo i została ona wykonana na budynku Rozłogi 2 włącznie z pompą ciepła, i jest wstępny podgrzew wody do ciepłej wody użytkowej. Komisja Techniczna uczestniczyła w odbiorze tej instalacji i Spółdzielnia chce przez minimum 3 miesiące poobserwować jaki będzie rzeczywisty wynik oszczędności. Z teoretycznych wyliczeń, bez pracy pompy oszczędności wynoszą 15-18% w spadku zużycia, ale trzeba dokonać analizy w dużym okresie.

Bielecki Krzysztof zadał pytanie: czy chodzi o te pomy ciepła – urządzenia z odwiertami o którym wcześniej rozmawiano?

Prezes stwierdził, iż jest to pompa, która zasilana jest prądem z fotowoltaiki i ona jest wpięta przed makieta Veoli, czyli w układ Veoli i podgrzewana jest zimna woda i wtedy Veolia nie musi dostarczać tyle czynnika grzewczego do podgrzania wody. Opracowaliśmy dokumentację

na następne budynki czyli Sternicza 129, 131, Rozłogi 6 i złożono już dosyć dawno wnioski na wszystkie budynki o 50% zwrot nakładów na opracowanie dokumentacji i wykonanie instalacji i do dzisiaj nie otrzymaliśmy decyzji z BGK o otrzymaniu grantów. Pytaliśmy firmę która obrabia na zlecenie banku te wszystkie wnioski i decyzję kredytową powinniśmy otrzymać do końca tego roku i ona będzie pozytywna - także odzyskamy 50% poniesionych nakładów na wykonanie dokumentacji instalacji dla budynku Rozłogi 2 . Jeżeli z pierwszym budynkiem wszystko się uda, to będziemy przedsięwzięcie wykonywać dalej, a jeżeli nie otrzymamy dofinansowania to będzie trzeba program zawiesić, bo wykonywanie tego z środków własnych nie ma sensu ekonomicznie, gdyż nie jesteśmy w stanie ściągnąć od mieszkańców tego żeby to sfinansować. Drugie zadanie, które jest ważne, to jest proces termomodernizacji i od stycznia tego roku zaczynamy zbierać pieniądze na ten fundusz celowy odrębnie na każdy budynek. Spółdzielnia zleciła wykonanie audytów na każdy budynek i wtedy możemy zacząć przygotowywać dokumentację do złożenia wniosków o uzyskanie kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego. Przed Walnym Zgromadzeniem musimy mieszkańcom wszystkich budynków to wytłumaczyć, bo na Walnym Zgromadzeniu musi zostać podjęta uchwała przez na zaciągnięcie kredytu. Kredyt będziemy chcieli zabezpieczać przede wszystkim wpłatami na fundusz remontowy i na fundusz celowy, a nie wszystkie banki na takie zabezpieczenie się zgadzają. Większość banków chce się zabezpieczać na księgach wieczystych, ale jeżeli będzie taki warunek to w ogóle Spółdzielnia nie będzie do tego przystępować. Należy uświadomić mieszkańcom, że to nie jest nic niebezpiecznego że to jest normalne działanie i są dwie drogi: albo robimy to ze środków własnych, albo robimy to z wykorzystaniem ustawy remontowej. Ten drugi wariant jest dla nas oczywiście korzystniejszy, bo możemy uzyskać ponad 20% czy 25% zwrot poniesionych nakładów. Zgodnie z tymi przepisami, które obowiązują obecnie musimy doprowadzić budynki do określonej klasy energetycznej.

Prezes zaznaczył, że tereny inwestycyjne na osiedlu się kończą i tendencją mieszkańców nie jest to, żeby się zagęszczać i budować „plomby”. Jest pomysł na życie tej spółdzielni - żebyśmy w dalszym ciągu analizowali inwestycje, ale na terenach, które byśmy mogli nabyć w sposób bezprzetargowy od urzędu gminy. Jest obecnie taki przepis, który umożliwia spółdzielniom mieszkaniowym nabywanie terenów inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe od samorządów terytorialnych w drodze bezprzetargowej. Jeżeli znalazłoby się odpowiednią działkę, to postępowano by podobnie jak przy ul. Sterniczej – będzie wystąpienie do Walnego

Zgromadzenia o wyrażenie zgody na to, żeby powstała Komisja, która będzie negocjowała warunki zakupu i jeżeli warunki będą korzystne to będziemy próbowali tą działkę kupić i realizować inwestycje na działkach poza terenem Spółdzielni. Bez realizacji inwestycji naprawdę nie damy ogarnąć tych wszystkich kosztów, które obecnie ponosimy na utrzymanie nieruchomości.

Prezes stwierdził, iż jest kwestia, która musi omówić jeszcze szczegółowo w obecności członka zarządu i prezydium a dopiero w styczniu wnieść to na radę nadzorczą i dotyczy to zmiany Statutu. Chodzi o zwiększenie składu Zarządu Spółdzielni do trzech osób. Realizujemy dużo zadań, ilość przepisów którymi się musimy kierować w pracy jest coraz większa, a w tej chwili wygląda to tak, że Pani Dorota ma księgowość, a Prezes ma pozostałe branże plus inwestycje. Instytucja pełnomocnika jak na przykład jest pani Edyta czy, Pani Grażyna jest dobrą instytucją ale to nie są pełnomocnictwa w pełnym zakresie i mogą być wykonywane tylko określone czynności. Gdyby się zdarzyła sytuacja że Pani Dorota, czy Pan Prezes zachoruje na jakiś dłuższy okres to różne mogą wystąpić zdarzenia kłopotliwe. Stwierdził, iż ta kwestia jest do rozważenia, jeżeli będzie taka wola. Prezes poinformował, że zaczęła się lustracja i zaraz będzie zaczynało się badanie bilansu.

Prezes stwierdził, iż jest sporo skarg ze strony mieszkańców na grabienie liści – faktycznie trochę nie ogarnęliśmy tego tematu w tym, ale w przyszłym roku w ogóle nie będziemy w niektórych rejonach grabić liści i będą usuwane tylko z tych miejsc, które powinny być usunięte, czyli z ciągów pieszo – jezdnych. Kupowanie worków, czy zamawianie kontenerów to są dodatkowe koszty i trzeba iść w innym kierunku. Wiąże się to również z zatrudnieniem przez firmę zieleniarską większej ilości pracowników.

Marek Snopiński stwierdził, że trzeba posadzić więcej krzewów, żeby nie rozwiewało liści na całe osiedle.

Bilińska Ewa zadała pytanie: o jaki zasięg chodzi w kwestii kupowania działek?

Prezes stwierdził, iż namawiano kiedyś Spółdzielnię na zakup działki, kiedy to były początki naszej działalności inwestycyjnej i nikt nie traktował tego poważnie, bo po prostu były obawy. Była wtedy możliwość kupienia doskonałych terenów za „przysłowiowe psie pieniądze” w Kampinosie. Zastanawialiśmy rozmawialiśmy wtedy z Panem Czyżewskim i nie było żadnej

woli. Nie przystąpiliśmy do kupna działek, ale przystąpiła spółdzielnia Wola i sprzedają teraz po 25 do 3 tys. za metr kwadratowy proste domki. Mowa jest tutaj o działkach w obrębie 20-30 km. Spółdzielnia Wola i Spółdzielnia Strop buduje właśnie na zakupionych terenach. Jeżeli będziemy potrafili organizacyjnie zająć się tematem inwestycji, czyli otrzymaniem pozwolenia na budowę itp. to znajdzie się ktoś kto będzie chciał z nami tą inwestycję realizować. Patrząc na teren Spółdzielni, to już nie mamy gdzie budować, oczywiście oprócz Centrum Osiedla.

Soćko Krzysztof zadał pytanie: a te tereny co Prezes wspomniał to są teraz dostępne?

Prezes poinformował, że są działki i Spółdzielnia analizowała je, ale jak jest 980 m² to na niej się nic konkretnego nie zrobi. A działki nie są tanie (około 2,5 tys. za m²), ale tworzy się teren obok, jest to teren, gdzie kiedyś była stara piekarnia i regulowane są stany prawne i niedługo działki te będą wystawione na sprzedaż. Kiedyś TBS z Leszna też nam proponował i nie weszliśmy w to, weszli inni i przejęli 3/4 terenów i w Lesznie budują domy i sprzedają.

Edyta Benesz stwierdziła, iż wyjście poza Bemowo i Warszawę spowoduje, że procedury są prostsze, a co za tym idzie koszty są mniejsze.

Bielecki Krzysztof stwierdził, iż mając zaufanie do Zarządu można pomyśleć od razu o kilku działkach i inwestycje realizować jednocześnie.

Prezes stwierdził, iż wymagania co do utrzymania budynków rosną coraz bardziej przykładem jest unijny obowiązek doprowadzenia budynków do określonej klasy energetycznej. Już po remoncie klatek schodowych, po zrobieniu ciągów pieszo-jezdnych, wymianach instalacji kanalizacyjnych obserwujemy jak wzrasta wartość starych zasobów. Kiedyś mieszkania sprzedawane były na osiedlu po 5-6 tys. zł, a teraz bez problemu można sprzedać za 10 tys. zł. Nie można zaniedbać czynności konserwacyjnych budynków, bo dzięki temu będą one mogły stać jeszcze bardzo długo. Był przykład, gdzie budynek Rozłogi 4, który tuż po wybudowaniu zaczął się troszeczkę rozpadać - kwestia węzłów, czyli połączeń płyt w szczytach (jeżeli to zostało zaniedbane to coś się może zadziać). Jeżeli węzły były łączone prawidłowo to się nic nie zadzieje.

Prezes poinformował, iż są do wglądu raporty Inżyniera Kontraktu i jest już wyłożony drugi raport. Komisja Rewizyjna analizuje raporty i je przyjmuje, ale dobrze by było jakby członkowie Rady Nadzorczej się z nimi zapoznawali.

Ad pkt 6) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

Nie było żadnej korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

Ad pkt 7) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 19:35.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 14.12. 2023 r. zakończono.

Beata Kossak - Chrzanowska

/sporządziła/

Beata Kossak – Chrzanowska

Zaakceptowali:

.....
M. Owsianko

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Marek Owsianko)

.....
J. Czyżewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Jerzy Czyżewski)

Załączniki:

- zał. nr 1 – lista obecności na posiedzeniu członków RN.