

Protokół nr 1/2024 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 25 stycznia 2024 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 25.01.2024 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20.40.

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło trzynastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, 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”).
- Grażyna Szewczyk (Zastępca Głównego Księgowego 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 12/2023.
4. Informacja Zarządu w sprawie wyodrębnionych lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.
5. Informacja Zarządu w sprawie przyznanych Grantów OZE na zainstalowanie paneli fotowoltaicznych.
6. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
7. Zamknięcie posiedzenia.

Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.

- Obrady posiedzenia otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski.

O godz. 19:10 przyszedł Krzysztof Bielecki

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 12 członków RN : Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, 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 12/2023.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 12/2023.

Wniosek przyjęto, gdzie:

🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało **12** członków RN : Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, 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 4) Informacja Zarządu w sprawie wyodrębnionych lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.

O godz. 19:25 przyszła Teresa Węclawska

- Edyta Benesz stwierdziła, iż w grudniu 2014 roku podpisaliśmy pierwszy akt notarialny na odrębną własność, ale w grudniu ubiegłego roku zaistniało coś po raz pierwszy w naszej spółdzielni - czyli w budynku Rozłogi 9 wyodrębniła się ponad połowa lokali, liczona według udziału w nieruchomości wspólnej. oznacza to, że gdyby w budynku wszystkie te osoby zdecydowałyby się to mogłyby podjąć uchwałę że w zakresie ich praw i obowiązków stosujemy ustawę o własności lokali, czyli po prostu stają się wspólnotą mieszkaniową i wychodzą ze spółdzielni. Oczywiście spółdzielnia staje się członkiem tej wspólnoty w zakresie lokali, które są niewyodrębnione i członkostwo w Spółdzielni tym osobom nadal przysługuje. O tym czy lokale wyodrębnione podejmą taką uchwałę oczywiście nie nam decydować, ale my taką informację oczywiście damy, żeby osoby miały świadomość tego. Informacja będzie widoczna w księdze wieczystej ale nie każdy do księgi wieczystej na co dzień zagląda i nie każdy też się zna na wpisach w księdze wieczystej. Wpis w księdze wieczystej będzie prawdopodobnie za miesiąc, bądź dwa. Teraz wpis w księdze wieczystej trawa szybko, a jeszcze w ubiegłym roku trwało to około

roku. Drugim budynkiem w którym można się spodziewać, że również dojdzie do takiej sytuacji jest Sternicza 131 i też nas to nie dziwi, gdyż był to pierwszy budynek w którym podpisaliśmy akt notarialny. W ostatnim czasie zainteresowanie wyodrębnieniem lokali trochę się zwiększyło może to wynikać z tego, że taksa notarialna jest uzależniona od minimalnego wynagrodzenia za pracę, które wzrasta w galopującym tempie rośnie. Jeżeli ktoś cię waha czy to zrobić czy jeszcze poczekać, to woli to zrobić teraz nie czekać bo później będzie drożej. Na koniec ubiegłego roku podpisaliśmy około 8 aktów notarialnych i to jest bardzo dużo i takiej sytuacji nie mieliśmy już od dawna. Mówczyni stwierdziła, iż udział w nieruchomości wspólnej liczony jest w ten sposób że jest to powierzchnia lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym czyli w naszym przypadku wraz z piwnicą liczoną do łącznej powierzchni wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości wraz z piwnicami. Istotne jest że to udział ma być 50 plus jeden, a nie ilość lokali

- Prezes poinformował, że w przyszłym tygodniu zapewne powiadomimy rady budynku o tym że nastąpiły warunki do tego żeby zacząć rozmawiać o powstaniu wspólnoty. Pewnie mieszkańcy się spotkają i będą sobie musieli przedyskutować. My nie będziemy tego budynku wypychać ze spółdzielni ani też zatrzymywać, prawo jest takie i ludzie sami będą musieli zdecydować czy chcą być z wspólnotą, czy chcą wziąć zarządcę z zewnątrz, czy chcą nam powierzyć zarząd powierzony czy chcą dalej zostać w zasobach spółdzielni. Zawsze były takie tendencje w budynku Rozłogi 9 i budynku 131, gdzie omówiono, że chcą się wyodrębnić i teraz są do tego warunki. Spółdzielnia planuje wszystko, że budynek zostaje w zasobach spółdzielni ale jeżeli taka decyzja została by podjęta to nie mamy nic do powiedzenia, ale Spółdzielnia i tak będzie miała znaczne udziały, że będziemy współdecydować o tym co w tej wspólnotce będzie robione. Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia będzie miała 48% udziałów, to znaczący udział Spółdzielni. No chyba, że wszyscy mieszkańcy byliby zgodni, ale trudno wyobrazić sobie sytuację, że wszyscy są zgodni. Trzeba też informować mieszkańców, że będziemy musieli rozliczyć się. Na budynku nie ma lokali usługowych, nie ma żadnych przychodów i tak naprawdę wszystko będzie musiało być pokrywane z opłat wnoszonych przez mieszkańców.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż w zależności jaki jest stan funduszu remontowego na danym budynku i jak jest na minusie to mieszkańcy muszą oddać.
- Edyta Benesz stwierdził, iż mamy już pewne doświadczenie w tym zakresie ponieważ wspólnota, która powstała pierwsza to Sternicza 96,98, 100 następnie Szeligowska, a za

chwilkę będzie kolejna Sternicza 127. Dział księgowości doskonale wie jak rozliczyć taką nieruchomość.

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż Spółdzielnia musi rozliczyć z każdego składnika bo jeżeli Wspólnota wychodzi z ksiąg rachunkowych spółdzielni, to ona musi wyjść na zero. W zależności jakie jest saldo Spółdzielni oddaje wspólnocie, bądź wspólnota musi oddać Spółdzielni.
- Prezes stwierdził, iż nic nikomu nie oddamy co się nie należy, ani też nie będziemy zatrzymywać jeżeli coś nam się nie należy. To są poważne sprawy i wszystko musi być rozliczone tak aby finansowo wszystko było prawidłowo.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż wspólnoty, które powstają z naszych zasobów nadal mają obowiązek uczestniczenia w kosztach korzystania z majątku wspólnego spółdzielni. Nie jest tak, że ten budynek który jest w obszarze Spółdzielni zupełnie przestaje partycypować, gdyż jest pewien udział, w związku z korzystaniem z majątku spółdzielni, który muszą pokrywać. Wydaje się wątpliwe, żeby to było korzystne natomiast jest to prawnie dopuszczalne. Spółdzielnia jest organizacyjnie na to też przygotowana i wszystko teraz w rękach lokali wyodrębnionych.

Ad pkt 5) Informacja Zarządu w sprawie przyznanych Grantów OZE na zainstalowanie paneli fotowoltaicznych.

- Prezes poinformował, że w momencie kiedy rozpoczęto realizować pierwszy montaż fotowoltaiki na Rozłogi 2 przygotowano niezbędną dokumentację i złożono wnioski do BGK o uzyskanie grantów na wszystkie budynki. Z informacji które posiadam BGK oddawało wnioski dwóm audytorom, którzy je weryfikowali w imieniu BGK. Jeden z audytorów zrobił to w miarę szybko i w związku z tym na budynki Rozłogi 2, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 7 i Siemiatycka 1 dostaliśmy zawiadomienie o przyznaniu grantów w łącznej kwocie 343 523, 12 zł. Natomiast na pozostałe budynki do końca marca powinny być wnioski rozpatrzone i również powinniśmy dostać z BKG stosowne zawiadomienia. Komplikuje nam to, że w 2023 roku przed rozpoczęciem prac na Rozłogi 2 ustaliliśmy sobie pewien harmonogram robót i zakładaliśmy, że pierwsze to będzie Rozłogi 2, później miała być Sternicza 129

i 131. Ponieważ te budynki nie mają zawiadomień a mają zawiadomienia na przykład takie budynki jak Siemiatycka 13 Rozłogi 6 itp. to chcielibyśmy w następnej kolejności na koniec kwietnia rozpocząć budynek Siemiatycka 1 i jeżeli w dalszym ciągu nie będzie zawiadomień to później robić budynek Rozłogi 6, a później zrobić wszystkie małe budynki łącznie. Zaczęliśmy zbierać pieniądze na fotowoltaikę od stycznia tego roku i tak my rocznie jesteśmy w stanie zebrać 235 386, 58 zł z budynków - zakładając, że wszyscy będą płacić i to będzie 100%. Nie jest to za dużo bo jest to kwota na jedną instalację na dużym budynku. Podjęliśmy takie działania, że analizujemy teraz ofertę dotyczącą rozszerzenia tego zakresu robót związanych z fotowoltaiką, bo na budynku Rozłogi 2 mamy instalację, która już tam generuje jakieś tam oszczędności na zużycie energii na częściach wspólnych gdzieś około 25 %. - to jest jakieś 500 złotych miesięcznie tak na całym budynku. Nie możemy nic powiedzieć o tych oszczędnościach, które będą wynikały z zainstalowanej pompy wstępnego podgrzewu wody, bo jest to za krótko. Musimy to obserwować w ciągu jednego kwartału, ale na koniec marca będziemy mieli przybliżony wynik, żeby wiedzieć ile oszczędzamy i wtedy też będzie bezpieczniej rozpocząć następny budynek, czyli Siemiatycka 1. Na budynku Siemiatycka 1 i Rozłogi 6 oraz pozostałe budynki zbieramy oferty i na pozostałe na magazyny energii, żeby zobaczyć ponieważ w miarę postępowania fotowoltaiki w Polsce to maleją usługi na różnego rodzaju usługi związane z wykonaniem magazynu itd. Mamy podpisaną umowę na Rozłogi 2 na odsprzedaż energii elektrycznej z dostawcą, ale jeszcze nie jesteśmy w stanie nic powiedzieć bo nie dostaliśmy żadnej faktury. Powstają też zupełnie nowe pomysły, zwane spółdzielnie energetyczne i zaczęliśmy też na ten temat rozmowy z firmą, która się tym zajmuje na dużą skalę. Możliwe, że jest to takie przedsięwzięcie przyszłości że w ramach spółdzielni będzie organizowana taka spółdzielnia, która będzie po prostu zajmowała się odsprzedażą energii elektrycznej od odbiorców. Na dzisiaj skupmy się na tym co jest, że początek jest dobry i oby to wszystko poszło w tym odpowiednim kierunku. Smutne jest to, że obiecywali, że te granty będą tak naprawdę się zbliżały gdzieś do 50% poniesionych kosztów, natomiast one są niestety obcinane z prostej przyczyny, gdyż brakuje pieniędzy na to wszystko. Uzyskane granty są w wysokości od 38,5% na Rozłogi 7 do największego 43,9 % na Rozłogi 3 poniesionych nakładów - ale to i tak jest dobrze, że nie musimy tego pokrywać 100%.

- Prezes Zarządu poinformował, że pieniądze na termomodernizację również zaczęliśmy zbierać od stycznia i rocznie można ze wszystkich budynków zebrać milion 1 315 661, 07 zł- przy założeniu, że wszyscy będą płacić. Robót termomodernizacyjnych nigdy nie zrobimy ze środków własnych i założyliśmy że skorzystamy z ustawy termomodernizacyjnej i uzyskamy 25% premię po wykonaniu robót. Chcąc to realizować już w tym roku, to musielibyśmy wystąpić na walnym o wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu, ale nie wystąpimy - z prostej przyczyny, bo jeżeli byśmy wystąpili teraz i zebrali 1 200 mln zł , to nasz udział własny jest żaden. Musimy sobie spokojnie zebrać trochę pieniędzy i to co zbieramy w tej chwili przeznaczyć na czynności przygotowawcze, czyli wykonanie audytów, wykonanie dokumentacji technicznej, bo wszystko to musimy mieć jako załączniki do wniosku i wnioski złożymy w przyszłym roku. Natomiast w tym roku będziemy robili to co do nas należy, czyli przygotowywali wszystko, czekali na pieniądze w BGK - bo też ich tak naprawdę nie ma dużo i czekali na zmianę ustawy, bo się mówi o tym ,żeby zachęcić do tego aby termomodernizacja postępowała szybciej będą rozważać zwiększenie premii do wysokości takiej jak była kiedyś czyli do 35%. Mają być podobno zmiany daleko idące, że w 2030 roku mają przyjść jakieś duże pieniądze, żeby stare budynki dostały duże nakłady, żeby te budynki stały się budynkami bez emisyjnymi albo będą poddawane rozbiórce. Lepiej poczekać na rozwój wypadków o ile z fotowoltaiką jest sprawa jasna, to z termomodernizacją nic się nie stanie jak przystąpimy do tego w przyszłym roku. Tym bardziej że prac przygotowawczych jest dużo, np. audyt to jest kwota niewielka w zależności od budynku od 4 do 8 tys. zł, dokumentacja techniczna od 15 do 30 tys. zł.
- Dorota Dolota stwierdziła, że trzeba na budynkach wykonać różne prace m.in. zamontować podzielniki ciepła i członkowie wtedy zaczną oszczędzać. Prace remontowe muszą być zrobione żeby dały jakikolwiek efekt tak jak żeby założyć panele fotowoltaiczne trzeba zrobić remont dachu, remont wywiewek bo już później nie zrobi się tego remontu. Nie możemy tego wrzucić wszystkiego w fundusz remontowy , bo gdyby nie było paneli fotowoltaicznych to by nie trzeba było natychmiast robić pełnego remontu dachu, tylko można by było go zabezpieczyć częściowo. Pewne remonty nie muszą być wydatkowane z funduszu remontowego, tylko część powinna być wydatkowana z funduszu na fotowoltaikę.

- Prezes poinformował, że na razie w będą wykonywane roboty przygotowawcze. Większość banków chciałoby się zabezpieczyć w sposób najprostszy i dla nich najbardziej wygodny sposób zabezpieczenia to na hipotece. Mówca dodał, iż nie pójdzie na Walne i nie zaproponuje ludziom, żebyśmy zabezpieczyli się hipoteką, bo mieszkańcy się nie zgodzą. Są Banki, które zgadzają się na to, żebyśmy się zabezpieczyli środkami zbieranymi na dany cel, gdyż nie chcielibyśmy się też zabezpieczać ogólnym funduszem remontowym, który zbieramy na ogólne cele remontowe. Chcielibyśmy się zabezpieczać środkami zbieranym na termomodernizację i trzeba ich trochę zebrać, żeby było się czym zabezpieczyć. Poza tym jak będziemy mieli udział własny rzędu 2,5 – 3 mln zł. , co będzie stanowiło 20% nakładów - to będzie można uzyskać korzystniejsze warunki kredytowe.

Ad pkt 6) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Prezes poinformował, że spółdzielnia zakończyła dzisiaj badanie lustracyjne i protokół będzie dostępny dla mieszkańców do zapoznania się. Na ten moment czekamy na list polustracyjny ze Związku Rewizyjnego. Członek Spółdzielni wniósł pismo do badania lustracyjnego i lustratorzy w protokole z lustracji odnieśli się do przedmiotowego pisma.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał pismo l.dz. 268/2024 z Krajowej Rady Spółdzielczej przypominające o obowiązku poddawania się badaniu lustracyjnemu.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał pismo l.dz. 290/2024 członka Spółdzielni z budynku Rozłogi 2 z prośbą o włączenie do programu lustracji za rok 2022 wskazanych zagadnień (wpływy z funduszu remontowego za lata 2016, 2020, 2022, podział nadwyżki bilansowej za 2021 rok). Wskazał przede wszystkim, że w sprawozdaniu za 2016 rok i 2020 rok był wskazany zysk, ale nie było podziału na poszczególne budynki, tak jak jest to widoczne w sprawozdaniu za 2022 rok.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż zysk z inwestycji na pewno nie jest rozpisany na wszystkie budynki. Dofinansowanie z zysku z działalności gospodarczej jest rozpinane na budynki, ale z inwestycji nie może być rozpisane na wszystkie budynki.

- Prezes stwierdził, iż wiele lat temu na walnym zgromadzeniu część osób chciało, żeby zysk z inwestycji podzielić na m2 lokali albo wręcz wypłacić dywidendę – kiedy w takiej sytuacji Spółdzielni, a później każdy musiałby zapłacić podatek. Następnie mieszkańcy chcieli, żeby zysk podzielić na m2 budynków, ale Spółdzielnia robiła plan potrzeb remontowych nie w zależności od tego jak duży jest budynek, tylko po prostu określano potrzeby remontowe i zysk miał być skierowany głównie na zabezpieczenie najważniejszych potrzeb remontowych.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż tabelka ostatnia w piśmie członka to jest ewidencja w Excelu a fundusz remontowy jest jeden. Ustawodawca nas zobligował, że musi być prowadzona taka ewidencja, bo gdyby tego nie było, to w momencie wyodrębnienia budynku nie byłoby wiadomo czy dany budynek jest na minusie czy jest na plusie. Fundusz remontowy jest jeden dla całej Spółdzielni.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał dwa maile oraz pismo l.dz. 5275/2024 członka Spółdzielni z budynku Szeligowska 6A.
 - Prezes Zarządu udzielił wyjaśnień w kwestii odczytanego pisma.
 - Rada Nadzorcza skierowała pismo do Komisji Rewizyjnej, celem analizy.

Ad pkt 7) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:40.

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



/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.