

Protokół nr 8/2024 r.

**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia
19 września 2024 r.**

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 19.09.2024 r. o godzinie 19:03 a zakończono o godzinie 21.16

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło piętnastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej

w składzie: Mulińska Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Krzysztof Bielecki, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa, Grabowska Agnieszka. 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”),
- Dorota Dolota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Paweł Pilecki- Przewodniczący Rady Budynku Rozłogi 9,

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 7/2024.
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2024 roku.
5. Omówienie wniosku Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz nowej opłaty stałej co i cw.
6. Omówienie wniosku Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej dla budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
7. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia korekty planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.
8. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany kolejności wykonywania robót regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2 i Lazurowa 2a.
9. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2023 rok.
10. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca – Richter.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota.
13. Zamknięcie posiedzenia.

Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.

- Obrady posiedzenia otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przeniesienie pkt 12 porządku obrad „omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej” jako pkt 10 porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:

-  za przyjęciem wniosku głosowało **14** członków RN Mulińska Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa, Grabowska Agnieszka.
 -  przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 -  wstrzymało się od głosowania **0** członków RN
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad wraz z przegłosowaną zmianą. Wniosek przyjęto, gdzie:
 -  za przyjęciem wniosku głosowało **14** członków RN Mulińska Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa, Grabowska Agnieszka.
 -  przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 -  wstrzymało się od głosowania **0** członków RN
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż Rada Nadzorcza obraduje w składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie. Osoby z zewnątrz mogą uczestniczyć, ale nie muszą, ale na zaproszenie Rady Nadzorczej. Podkreślił, iż nie przewiduje na posiedzeniu obecności Pana Pileckiego, a sprawy, które Pan Pilecki porusza w swojej korespondencji będą przedmiotem posiedzenia Rady Nadzorczej (to nie znaczy, że Pan Pilecki może uczestniczyć w Radzie bez zaproszenia).
- Pilecki Paweł zadał pytanie: z jaką datą została sporządzona opinia Pana Pałki?
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż opinia prawna była sporządzona 16 maja , czyli przez posiedzeniem rady nadzorczej, na której pierwszy raz był Pan Pilecki. Par 10 pkt 4 regulaminu mówi „W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć zaproszeni członkowie Zarządu oraz inne osoby *(w całości lub części obrad w zależności od potrzeb ich uczestnictwa).*” Pkt 5,, W posiedzeniach Rady

Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym Przewodniczący Rady Budynku lub ich zastępcy.” Czyli zapraszamy ogólnie różne osoby, ale przewodniczących rady budynków nie koniecznie.

- Grabowska Agnieszka stwierdziła, iż nikt nie powiedział, że nie udzieli zaproszenia przewodniczącym Rad Budynków. Stwierdziła, iż Rada Nadzorcza wołałaby mieć możliwość w swoim gronie omówić wszystkie postulaty zawarte przez Pana Pileckiego w piśmie i udzielić odpowiedzi. Nic nie stoi na przeszkodzie, żeby np. zaprosić Pana na kolejne posiedzenie.
- Pan Pilecki stwierdził, iż jeżeli Pan Przewodniczący się uprze, to opuści salę posiedzenia.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż Rada Nadzorcza potrzebuje czasu na przedyskutowanie i omówienie pisma Pana Pileckiego i wtedy udzieli odpowiedzi.
- Ewa Bilińska stwierdziła, iż chciałaby aby Pan Pilecki zmienił formę w jakiej się zwraca do Rady Nadzorczej. Oczywiście Pan Pilecki ma prawo pytać, Rada ma obowiązek odpowiedzieć, ale wszystko powinno się odbywać z podstawowymi zasadami zachowania ludzkiego, a Pan Pilecki sobie kpi w mailach, a wszyscy powinni okazywać sobie szacunek.

O godzinie 19:09 salę opuścił Paweł Pilecki.

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 7/2024.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 7/2024. Wniosek przyjęto, gdzie:
 -  za przyjęciem wniosku głosowało 14 członków RN Mulińska Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa, Grabowska Agnieszka.

 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN

 wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

O godzinie 19:15 przyszedł Krzysztof Bielecki.

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2024 roku.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż sprawozdanie Zarządu było omówione na Komisji Rewizyjnej i Technicznej. Ze strony członków Rady Nadzorczej nie było żadnych pytań do omawianego pkt porządku obrad.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2024 roku.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 23/2024

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
podjęta w dniu 19 września 2024 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania
z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2024 roku**

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

§ 1.

Przyjmuje się sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2024 roku, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

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

Przeciwko głosowało:

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 5) Omówienie wniosku Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz nowej opłaty stałej co i cw.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, iż temat był omawiany na Komisji Rewizyjnej i Technicznej.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż dzisiaj był z Członkiem Zarządu na corocznej konferencji organizowanej przez Veolię na której przedstawiają sprawy dotyczące strategii rozwoju, wskazują co chcą robić, w jakim obszarze. Mamy z Veolią prowadzony program lojalnościowy, ale niestety są właścicielami węzłów - tak to zostało skonstruowane w tym kraju, że jakaś zagraniczna firma przejęła i jest właścicielem węzłów i zarabiają generalnie na wszystkich oszczędnościach związanych z energią cieplną. My w ramach programu lojalnościowego zarabiamy jakieś tam pieniądze - bo założmy dostajemy zwrot sięgający 10%, czyli to jest kwota około 300 tys. rocznie. Niestety jak jesteśmy w takim programie i nie jesteśmy właścicielem węzłów nie możemy składać wniosków o białe certyfikaty, korzysta z tego tylko i wyłącznie firma. Tak zostały skonstruowane wszystkie ustawy, że rola ostatecznego odbiorcy ogranicza się tylko do płacenia i te podwyżki są tego doskonałym przykładem, że ten monopolista nawet nie czeka na to co powie Urząd Regulacji Energetyki, tylko po prostu wprowadzają swoje stawki. W tym roku mieliśmy trzykrotne podwyżki cen energii: wprowadzone 6 stycznia, 29 stycznia i 1 lipca i sięgały średnio około 12%. Spółdzielnia nie ma żadnych rezerw finansowych, żeby te podwyżki sfinansować możemy tylko wprowadzić korektę opłat.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż Spółdzielnia czekała, żeby zobaczyć jaka będzie jeszcze podwyżka i w jakim kierunku to będzie szło. Można wejść na stronę internetową, gdzie są informacje o przewidywanych podwyżkach. W tym roku nie powinno być już żadnej podwyżki. Z tego co było mówione dzisiaj na tym panelu, to podwyżki w przyszłym roku na pewno będą. Są spore podwyżki i nie tylko w naszym mieście, ale również w Łodzi, w Gdańsku, w Poznaniu. Firma ta jest monopolistą, bo handluje energią elektryczną i energią odnawialną i namawia wszystkich, żeby u nich kupowali gaz i energię elektryczną, mówią, że mają konkurencyjne ceny i zaopatrują więzienia, szpitale, telewizję.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż każda zaległość wiąże się z tym, że nie obsługują firmy, bo spotkaliśmy się z takim niemiłym faktem, że odmówili nam odbioru węzła w inwestycji. Podpisanie umowy przyłączeniowej trwało 8, 5 miesięcy. Tak obsługują klientów przy realizowanej inwestycji. W końcu podpisaliśmy umowę przyłączeniową i za nasze pieniądze wykonaliśmy węzeł w ramach inwestycji i gdzieś tam sobie ktoś w dziale windykacji umyślił, że mamy zaległość i inspektor mówi, że on nie przyjdzie odebrać węzła, bo jemu przełożony nie pozwala. Dzisiaj sobie to wyjaśniliśmy z Veolią i odbiór nastąpi. Obciążani jesteśmy za nieruchomości i np. jakaś nieruchomość może być w danym momencie nieopłacona, ale nie ma to nic związku z inwestycją.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż nie da się w terminie płacić faktur zawsze, w okresie letnim wychodzimy na prostą, bo są mniejsze te faktury. Teraz mamy zaległość półtora miesiąca, może nawet już mniej z płatnością do końca września - a Veolia uważa, że jest to zaległość. Teraz zostanie zapłacone we wrześniu i będzie wszystko na czysto. My w umowie przyłączeniowej nie mamy, że z powodu zadłużenia będzie nieodebrane przyłącze, tym bardziej że gwarancję zapłacono.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż robi się strasznie bo chcąc zrobić przyłącze musimy wnieść kaucję gwarancyjną i zapłacić za przyłącze, a nie jesteśmy właścicielem, tylko Veolia jest właścicielem. Po odbiorze i po jakimś czasie oddają nam pieniądze, tak długo jak tylko mogą. Ponadto chcąc zrealizować inwestycje gmina sobie myśli, żeby w ramach umów deweloperskich zmodernizować drogę. Podpisując umowę na modernizację drogi musimy wpłacić wartość 250 000, 00 zł, a czekamy na pozwolenie na budowę tyle samo co inni.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż będzie coraz gorzej, Unia Europejska zrobi ETS2 i będziemy bronić klimatu, aż sami umrzemy i podatki wszystkich zagłoda. Zbieramy teraz na modernizację, to może z pewnym wyprzedzeniem uda się nam wykonać niektóre działania. Niestety, ludzie będą do nas nieprzychylni, bo podnosimy ciągle opłaty.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz nowej opłaty stałej co i cw.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 24/2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta w dniu 19 września 2024 roku w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz nowej opłaty stałej co i cw

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

§ 1.

Zatwierdza się nowe stawki opłat: opłata stała co i cw, centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, których wysokość w stosunku do każdej nieruchomości wynosi:

L.p.	Budynek	Nowe stawki opłat		
		opłata stała co i cw	centralne ogrzewanie	podgrzanie wody
1.	Lazurowa 2	1,07 zł /m ²	4,88 zł /m ²	60,68 zł /m ³
2.	Lazurowa 2a	1,14 zł /m ²	5,02 zł /m ²	57,06 zł /m ³
3.	Lazurowa 4	1,05 zł /m ²	5,07 zł /m ²	52,91 zł /m ³
4.	Lazurowa 6	1,05 zł /m ²	5,08 zł /m ²	51,30 zł /m ³

5.	Lazurowa 12	1,07 zł /m ²	5,00 zł /m ²	51,31 zł /m ³
6.	Rozłogi 2	1,19 zł /m ²	5,28 zł /m ²	54,20 zł /m ³
7.	Rozłogi 3	0,91 zł /m ²	3,60 zł /m ²	48,91 zł /m ³
8.	Rozłogi 4	1,12 zł /m ²	4,31 zł /m ²	58,42 zł /m ³
9.	Rozłogi 5	0,93 zł /m ²	3,70 zł /m ²	58,51 zł /m ³
10.	Rozłogi 6	1,13 zł /m ²	4,74 zł /m ²	53,72 zł /m ³
11.	Rozłogi 7	1,01 zł /m ²	4,02 zł /m ²	55,23 zł /m ³
12.	Rozłogi 9	1,06 zł /m ²	4,78 zł /m ²	54,97 zł /m ³
13.	Sternicza 129	1,13 zł /m ²	5,42 zł /m ²	52,82 zł /m ³
14.	Sternicza 131	1,14 zł /m ²	5,33 zł /m ²	48,14 zł /m ³
15.	Siemiatycka 1	0,99 zł /m ²	4,76 zł /m ²	44,95 zł /m ³
16.	Sternicza 127	2,02 zł /m ²	127,00 zł /1GJ	43,88 zł /m ³

Kalkulację opłat dla poszczególnych nieruchomości stanowią załączniki nr 1,2,3 które są integralną częścią Uchwały.

§ 2.

Opłaty wskazane w § 1. powyżej wchodzi w życie z dniem 1 października 2024 roku.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

15 osób Mulińska Maria, Kussy Izabella,
Węclawska Teresa, Krzysztof Bielecki, Soćko

Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta
Woźniak, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga,
Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin,
Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska
Ewa, Grabowska Agnieszka.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

Ad pkt 6) Omówienie wniosku Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej dla budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, iż temat był omawiany na Komisji Rewizyjnej i Technicznej.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż przez lata niewiele robiliśmy ze stawką eksploatacji. Wskazała, iż odkąd pracuje w Spółdzielni, czyli od 16 lat wszyscy doskonale wiedzą że mamy niedobór na eksploatacji i nie mamy go z czego pokrywać. Nigdy nie było na tyle determinacji i silnej woli, żeby stawkę eksploatacji podnosić. Realizowaliśmy spore inwestycje, w związku z tym mieliśmy niedobór częściowo z czego pokrywać. Mieliśmy większe przychody z lokali usługowych, na dzisiaj tego nie ma i się zapowiada, że nie będzie bo następna inwestycja to będzie bardzo mała inwestycja, a tą którą planowaliśmy realizować w centrum niestety odsuwa nam się w czasie, bo raz jest wyłożony plan miejscowy, a dwa są protesty naszych członków. W związku z tym nie ma co liczyć na to, że dofinansujemy to odpisem z inwestycji. Jeżeli nie podniesiemy eksploatacji to niedługo będziemy na ogromnym minusie a w ten sposób gospodarki po prostu prowadzić nie możemy. Nie są to podwyżki aż tak bardzo drastyczne, będzie to przynosiło 23 tys. miesięcznie - w skali spółdzielni to nawet nie jest kropla.
- Grabowska Agnieszka stwierdziła, iż trzeba podnosić, bo mieszkańcy nie doceniają tego, że z inwestycji dofinansowuje się eksploatację, oczekują tylko zysków.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż Spółdzielni nie stać, żeby wybudowała lokale użytkowe za własne pieniądze i ich nie sprzedawała i czerpała z tego korzyści. Nikt obecnie nie przyjdzie i nie będzie płacił po 60 czy po 70 zł za lokal użytkowy, bo lokale użytkowe są w takim stanie jakim są. Mieszkańcy chcą mieć luksus w ramach parkingów, a chcą płacić złotóweczkę. Sąsiednia spółdzielnia płaci za miejsce naziemne pachółkowe 110 zł a u nas jest taka wspólna spółdzielnia co to miejsca postojowe wynajmuje tanio. Spółdzielnia obok ma połowę lokali lokatorskich, które wynajmuje po 1900 zł miesięcznie i ma z tego tytułu przychody i dlatego mają 1, 8 mln przychodów, a nie jak wcześniej 5 mln. Dolota Dorota przekazała członkom Rady czynsze z innych Spółdzielni, stwierdzając, że w innych Spółdzielniach również czynsze nie są niskie.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż członkowie spółdzielni spodziewają się że będziemy mieli nie wiadomo jakie dochody z najmu lokali usługowych. Najwyższy czynsz jaki jest płacony z lokali usługowych to jest apteka, która płaci 35 zł miesięcznie, pozostałe czynsze kształtują się na poziomie 15 - 20 zł miesięcznie. Jeszcze przed tym jak zaczął pracować w tej Spółdzielni wszystkie umowy zostały zawarte w ten sposób, że możemy indeksować tylko i wyłącznie o wskaźnik inflacji i co roku jest to podnoszone o wskaźnik inflacji. Można wypowiedzieć wszystkie umowy i zawrzeć nowe, ale będzie tak jak było z GROSS, gdzie jak próbowaliśmy wypowiedzieć im umowę i wprowadzić firmę która chciała doinwestować pawilon kwotą 2,5 miliona złotych, to członkowie chcieli odwoływać Zarząd. Dla ludzi ważniejsze jest u kogo będą kupować warzywa, niż jakie będą przychody dla Spółdzielni. Na potrzeby operacji związanej z GROSS zrobiono w 2020 roku wycenę nieruchomości jaką jest pawilon GROSS, którą robił rzeczoznawca sporządzający wyceny dla Sądu. Całkowita wartość tej nieruchomości to jest około 4 mln zł, w tym wartość gruntu 3 182 000 zł, wartość pawilonu 8 420 000. Te budynki nie nadają się do użytkowania właściwie ze względu na fatalny stan instalacji kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania. Metodą wskaźnikową bo tak się to liczy, w sposób uproszczony policzyliśmy jakie musiałaby spółdzielnia podnieść nakłady, żeby te pawilony doprowadzić do należytego stanu technicznego i żeby można było wtedy od najemców zawołać jakieś większe pieniądze, bo to jest obowiązek Spółdzielni, żeby te budynki były w należytnym stanie. Nakłady przedstawiają się następująco: Lazurowa 8: 5 332 000 Rozłogi 8: 4 176 000, Gross: 7 112 000 zł. Przy tej wartości nieruchomości ponoszenie takich nakładów jest bez sensu. Jeżeli nie zrobimy jakiś działań

inwestycyjnych to przychody będą się z roku na rok zmniejszać, aż wreszcie ktoś przyjdzie i wyda nakaz rozbiórki. Zleciliśmy wycenę pozostałych dwóch pawilonów i złożymy odpowiedni wniosek na walne i jeżeli członkowie spółdzielni a widać z tych pism, które składają do urzędu, że nie chcą inwestycji w centrum, to spółdzielnia musi zaciągnąć kredyt na to, żeby wyremontować te budynki. Członkowie mogą jeszcze zmienić Zarząd bo takie są metody i myślą, się, że jak zmienia Zarząd to się polepszy. Mówca stwierdził, iż członkowie w piśmie do Burmistrza Gminy Bemowo, Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy oraz organów Nadzoru Budowlanego wskazuje się, żeby nie realizować inwestycji w centrum, bo trzeba zabrać zadbać o interesy najemców lokali.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 25/2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta w dniu 19 września 2024 roku w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Na podstawie § 49 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Zatwierdza się wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji dla 15 budynków: Rozłogi 2, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 7, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Sternicza 129, Sternicza 131, Siemiatycka 1.

Od 1 stycznia 2025 r

z 3,43 zł/m² na 3,58 zł/m² - dla członków Spółdzielni.

z 4,11 zł/m² na 4,36zł/m² - dla osób niebędących członkami Spółdzielni.

Od 1 lipca 2025 r.

z 3,58 zł/m² na 3,73 zł/m² - dla członków Spółdzielni.

z 4,36 zł/m² na 4,61 zł/m² - dla osób niebędących członkami Spółdzielni.

§ 2.

Podstawą jest wniosek Zarządu Spółdzielni, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, z zastrzeżeniem § 64 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

14 osób Mulińska Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Krzysztof Bielecki, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa, Grabowska Agnieszka.

Przeciwko głosowało:

1 osób Soćko Krzysztof

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia korekty planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż w planie nie zmieniają się koszty, tylko w planie remontów w pozycji „wymian przyłącza wodociągowego” jest zmiana z budynku Lazurowa 4 na budynek Siemiatycka 1.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż wiąże się to z tym, że będą mniejsze koszty na eksploatacji, bo przy Siemiatyckiej 1 była eksploatowana jeszcze hydrofornia. Po wymianie przyłącza hydrofornia nie musi być eksploatowana i zostanie nawet pomieszczenie. Lazurowa 4 będzie wykonywana w 2025 roku.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie korekty Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 26/2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta w dniu 19 września 2024 roku w sprawie korekty Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok

Na podstawie § 49 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się korektę Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

15 osób Mulińska Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Krzysztof Bielecki, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta

Woźniak, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga,
Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin,
Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska
Ewa, Grabowska Agnieszka.

Przeciwko głosowało:

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 8) Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany kolejności wykonywania robót regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2 i Lazurowa 2a.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż planowano w ramach modernizacji centralnego ogrzewania montaż podzielników wykonać prace w budynku Sternicza 129 i 131. Bez montażu podzielników modernizacje nie mają żadnego sensu, bo nie ma żadnego narzędzia, żeby zachęcić mieszkańców do oszczędzania centralnego ogrzewania. Na budynkach Sternicza 129 i 131 nie było żadnej woli do tego, żeby podzielniki zostały zamontowane, a wręcz odwrotnie mieszkańcy na zebraniu budynku Sternicza 131 wyrażali się bardzo negatywnie, że nie życzą sobie montażu podzielników. Na siłę nie będziemy montować komuś podzielników. W związku z tym proponuje się aby w pierwszej kolejności zrobić montaż podzielników w budynku Lazurowa 2 i 2a. Kiedy budynki Sternicza 129 i 131 będą miały sprecyzowany pogląd na wskazaną sprawę, to wtedy dokona się tam modernizacji.
- Grabowska Agnieszka stwierdziła, iż uważa, że trzeba iść zgodnie z harmonogramem i robić modernizację, gdyż budynki na Sterniczej mają wysokie koszty. Stwierdziła, iż poinformowałaby budynek Sternicza 131, że nie będzie u nich wykonywana modernizacja centralnego ogrzewania, nawet poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż taka była idea, żeby najpierw robić modernizację, tam gdzie są wysokie koszty. Nie chodzi o to, żeby wydać 300 tys. zł na modernizację, a później nie móc zamontować podzielników. Nie ma czasu na przepychanki, bo trzeba podejmować działania. Nie ma technicznej możliwości, zgodnie z przepisami, żeby zostawić zmodernizowane instalacje bez urządzeń pomiarowych. Nie ma możliwości

zainstalowania ciepłomierzy i jedynym narzędziem pomiarowym jest podzielnik kosztu. Budynki, które mają podzielniki, po roku eksploatacji mają niższe koszty.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie wniosek: zgoda na zmianę kolejności robót regulacji centralnego ogrzewania z budynków Sternicza 131, Sternicza 129 na budynki Lazurowa 2 i 2a. Wniosek przyjęto, gdzie:

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

 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN

 wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad pkt 9) Podjęcie uchwały w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2023 rok.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż oferty są wyraźnie różne. Najlepszą ofertą wydaje się Związek Rewizyjny.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż jak Rada Nadzorcza będzie miała jakieś dodatkowe pytania do lustratorów to może to zgłosić. Gdy rozpocznie się lustracja, to lustratorzy spotkają się z przewodniczącym, bądź prezydium zebrania. W związku z tym, że Spółdzielnia prowadzi inwestycję, to zobowiązana jest przeprowadzać lustrację co roku. Pan Pilecki nawet w poprzedniej lustracji składał pisma do lustratorów i lustratorzy w protokole z lustracji odnieśli się do jego pisma.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż to nie jest tak, że Zarząd dzwoni do podmiotów i mówi, żeby dali niższą cenę, żeby ich wybrać.
- Kossak – Chrzanowska Beata stwierdziła, iż Krajowy Związek nawet osobiście upominała o wysłanie oferty, gdyż chciano aby Rada Nadzorcza miała ogląd kilku ofert.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2023 rok
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 27/2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 19 września 2024 roku w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2023 rok

Na podstawie § 49 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Rada Nadzorcza wyznacza **Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP** do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2023 rok.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

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

Przeciwko głosowało:

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 10) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż w korespondencji są następujące pisma:
 - pismo dot. wyłożenia nowego projektu zagospodarowania przestrzennego dla Jelonek Południowych.
 - pismo członka z budynku Rozłogi 9- 1.dz. 3036
 - pismo członków Spółdzielni do Urzędu Dzielnicy Bemowo oraz M. St. Warszawy, stanowiący protest przeciwko planom inwestycyjnym w centrum osiedla.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż ogłoszono konsultacje w sprawie wyłożenia nowego projektu zagospodarowania przestrzennego dla Jelonek Południowych, w ramach których można zgłaszać uwagi. Beata Kossak – Chrzanowska wysłała członkom RN maile z linkiem do szczegółowych informacji w tej kwestii. W planie zawarto, że w miejscu centralnej części osiedla znajdują się budynki mieszkalne – czyli to, co Spółdzielnia przewiduje, ale na miejscu parkingu Lazurowa 12, Rozłogi 9 urbaniści Miasta przewidują wielorodzinny budynek mieszkalny.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż pierwotne wyłożenie planu było kilka lat temu. Spółdzielnia zaproponowała na terenie parkingu Lazurowa 12/Rozłogi 9 zachowanie funkcji miejsc postojowych dla samochodów. Ponieważ wnioski do planu może złożyć każdy nawet osoba niemająca żadnego związku z tym terenem ,wynajęci przez sąsiednią spółdzielnię czy też przez firmę PROFFBUD architekci złożyli wniosek o wydanie warunków zabudowy na budowanie budynku mieszkalnego o wysokości 25 metrów na działce spółdzielni mieszkaniowej „Rozłogi”, która sąsiaduje z naszym parkingiem, ale budynek miał obejmować ich działkę, ale też nasze parkingi. Jak się tego dopatrzyliśmy w biuletynie informacji publicznej natychmiast udaliśmy się do tamtej spółdzielni i oprotestowaliśmy ich pomysł i wstrzymali się z realizacją tego pomysłu. Urbaniści miejscy zareagowali w ten sposób, że funkcje zostawili, natomiast obniżyli wysokość do 20 metrów, czyli trzeba zauważyć, że co niektórzy deweloperzy mają wejścia do

różnych organów nadzoru budowlanego, że mogą sobie nawet załatwić, żeby na naszym terenie również budować budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości do 20 metrów i niestety w powtórnie wyłożonym projekcie planu 17 września ta funkcja jest zachowana. My tutaj absolutnie przechylamy się do protestu mieszkańców, bo na terenie będącym w użytkowaniu spółdzielni nie chcielibyśmy akurat w tamtym miejscu zbudować jakiegoś tam budynku mieszkalnego, a zachować funkcję parkowanie pojazdów. Czy to będzie parking płaszczyznowy, czy to będzie dwu kondygnacyjny parking - to już jest sprawa wtórna, ale chcemy żeby była zachowana funkcja parkingu. Jeżeli chodzi o centralną część osiedla to urbaniści przewidują wybudowanie trzech budynków wielorodzinnych o wysokości do 18 metrów z lokalami usługowymi w parterze. Przesunięte mamy tylko granice działki i nie jest to 20 metrów a 18 m, czyli to budynki do 6 kondygnacji. My żeśmy składali pierwszą przymiarke o budynki do 25 metrów, później skorygowaliśmy to o budynki do 5 kondygnacji. Urbaniści przewidzieli, że to mogą być nawet budynki sześciokondygnacyjne. Członkowie Spółdzielni w tym swoim proteście, który złożyli do Rady Dzielnicy Bemowo, jak również do Rady Dzielnicy Społecznej Warszawy stwierdzili że chcą, żeby Spółdzielnia Mieszkaniowa Łazurowa zaniechała swoich planów inwestycyjnych w centrum inwestycji i pozostawiła ten teren bez zmiany funkcji. Czyli chcą, żeby zostały zachowane te trzy pawilony bez żadnej mieszkaniówki. To jest bardzo krótkowzroczne.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż w piśmie członków powtórzono argumentację z odmowy urzędu, że zostało to wybudowane według określonego planu urbanistycznego, stwierdzając, iż poprzez zagęszczenie zabudowy, wprowadzenie nowych budynków wielorodzinnych zniknie zieleń, a ciągi pieszo – jezdne zostaną zastawione przez samochody.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż pisma członków do Urzędu Bemowo i Miasta nie pisał żaden członek, chyba że członkowie bardzo się interesowali wyrokiem drugiej instancji, czyli Samorządowego Kolegium Odwoławczego, gdyż w ich piśmie jest przepisane to, co było w uzasadnieniu wyroku popierającym stanowisko wydziału architektury, który odmówił wydania warunków. Prezes stwierdził, iż korzystając z mądrości Pana Przewodniczącego RN, który powiedział, żebyśmy złożyli odwołanie do WSA, złożyliśmy dobre odwołanie do WSA i w dniu 3 września bez udziału strony drugiej, czyli bez udziału Gminy został wydany wyrok, w którym to WSA uchyla stanowisko

SKO i użytą argumentację wręcz ośmiesza. WSA wskazuje, że użyte argumenty typu: zachowanie ładu architektonicznego z lat siedemdziesiątych, powtórna analiza urbanistyczna zachowanie, zasady dobrego sąsiedztwa to nie są punkty, którymi można się podierać wydając odmowę. Wskazał, iż Spółdzielnia wystąpiła o uzasadnienie wyroku- bo mamy jedynie wydrukowaną sentencję wyroku, w trybie pilnym, bo ono jest bardzo potrzebne, żeby złożyć odwołanie do wyłożonego miejscowego planu. Mając taki wyrok urząd już nie ma żadnych podstaw, żeby nam odmówić wydania warunków zabudowy, czy też pozwolenia na budowę. Oczywiście jeżeli protesty mieszkańców się będą nasilać i będą protestować przeciwko inwestycji w centrum, no to może się coś zadziać takiego, że wykreślą tą funkcję i z tym skansenem zostaniemy. Wtedy będzie trzeba wyłożyć pieniądze na nowe pawilony, bądź na remont pawilonów. Naszych mieszkańców i naszych najemców na to, żeby poszli na to zebranie to namawiała pracownika urzędu gminy- mieszkanka tamtej spółdzielni, pracownica klubu gminnego na terenie spółdzielni Rozłogi. Ludzie z Gminy oraz członkowie rady nadzorczej z spółdzielni obok, chodzili po naszej spółdzielni i namawiali ludzi, żeby protestowali przeciwko naszym planom inwestycyjnym bo chodzi im o to, żeby na terenie naszego parkingu wybudować sobie mieszkania i w miejscach na swoich terenach wybudować sobie budynki, a nasz teren zostawić z pawilonami usługowymi, gdzie będzie można robić zakupy a my będziemy durnie wydawać pieniądze na to, żeby utrzymywać pawilony w takim stanie.

- Zalisz Jadwiga stwierdziła, iż w sąsiedniej Spółdzielni stawiaj szlabany i jeszcze więcej ludzi będzie teraz parkować na naszym terenie.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Spółdzielnia zakupiła hologramy i będziemy na początku października wydawać dla budynków Siemiatycka 1, Lazurowa 12, Rozłogi 9 identyfikatory z nalepką uniemożliwiającą podrobienie. Jak ktoś będzie parkował przed budynkiem będzie musiał kartę parkingową umieścić w samochodzie. Wystąpiliśmy o zmianę projektu organizacji ruchu. Będą znaki, że jeżeli ktoś nie będzie miał karty identyfikacyjnej no to inne osoby będą mogły zawezwać służby typu straż miejska albo policja. Wydamy też karty dla gości, czyli jeżeli ktoś będzie pobierał identyfikator dostanie również identyfikator gość. Nie robimy tego od razu dla całej spółdzielni, bo trzeba zobaczyć jak to będzie funkcjonować. Żadnych szlabanów na terenie spółdzielni

nie będziemy stawiać bo to kompletnie się nie uda. Spółdzielnia obok ma zupełnie inny układ.

- Ewa Bilińska stwierdziła, iż są takie odległości na osiedlu, że szlabany technicznie i fizycznie nie byłyby dobrym rozwiązaniem.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Rada Gminy w obronie interesów części naszych członków zwołała komisje do spraw inwestycji. Na dodatek zarząd spółdzielni jako strona reprezentująca spółdzielnię nie otrzymała pisma, które złożyli członkowie, jak i do tej pory nie dostaliśmy też listy członków, którzy podpisali pismo. Zaznaczył, iż udał się pół godziny przed komisją do urzędu i zrobił awanturę jak oni nas w ogóle traktują i dostaliśmy pismo na 15 minut przed komisją. Pani Matynia Dąbrowska została poproszona przed nami, żeby wygłosiła expose w imieniu członków. Następnie został poproszony o głos Pan Skłodowski i Pan Przygoda. Stwierdził, iż następnie udzielił członkom Spółdzielni stosownych wyjaśnień uświadamiając, że Spółdzielnia chce funkcję parkingu Lazurowa 12/Rozłożyć 9 zachować i tak naprawdę oni nie zrobili nic oprócz tego, że złożyli żądanie przedłużenia dzierżawy o 20 lat, ale to Spółdzielnia składała wniosek w imieniu członków o to, żeby Gmina przedłużyła nam eksploatację tego terenu o 5 lat. Gmina postąpiła w ten sposób, że wstąpiła do właściciela terenu, czyli Zarządu Mienia Miasta Stołecznego Warszawy, który bez uzasadnienia odmówił przedłużenia funkcjonowania tego terenu w tej formie. My korzystając z uprawnień ustawowych odwołaliśmy się do Wojewody Mazowieckiego. Zaznaczył, iż nie ma sobie nic do zarzucenia i o sposobie załatwienia tej sprawy informowaliśmy panią Skłodowską jako przedstawiciela społeczności parkingu społecznego. Zarząd Mienia odmówił wydania pozwolenia na dalsze funkcjonowanie parkingu, bo wiedział już jaka będzie wpisana funkcja w nowo wyłożonym planie. Spółdzielnia na pewno to oprotestuje.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż oczywiście złożymy w terminie, czyli do 23 października uwagi do wyłożonego planu zagospodarowania. Jeżeli członkowie chcą składać uwagi to mogą albo przez Spółdzielnię albo osobiście. No niestety nie będzie żadnych konsultacji społecznych typu spotkania, wszystko robi się w formie elektronicznej.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż oczywiście Spółdzielnia będzie oprotestowywać budynek w miejscu parkingu, bo do reszty planów nie ma uwag, Dodał, iż w piśmie do urzędu Pani Matynia Dąbrowska zwyczajnie kłamie, gdyż stwierdziła, iż nie ma

możliwości wykupienia miejsca postojowego w nowych budynkach mieszkalnych. Będzie tych miejsc postojowych tyle, że będzie mogła sobie spokojnie wykupić.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż mamy 1764 mieszkań bez tej nowej inwestycji, a miejsc postojowych mamy 1769, natomiast w ostatnim okresie wybudowaliśmy 50 miejsc postojowych, a wcześniej przy rozłogi 4. Czyli powstało w ciągu ostatnich 8 miesięcy prawie 100 dodatkowych miejsc postojowych. I jak jeszcze popatrzy się szczegółowo w plan, to też się staraliśmy o to, żeby w zapisach wyłożonego powtórnie miejscowego planu było wrysowane, że przed budynkiem Rozłogi 6 można zrobić dodatkowe miejsca postojowe i to jest obecnie wrysowane i w momencie kiedy ten plan zostanie uchwalony będziemy mogli robić zgłoszenia, czy wystąpić o pozwolenie na budowę, żeby zająć ten teren (założmy do ogrodzenia szkoły) i tam robić miejsca postojowe. W tej chwili nie można było tego robić. Mogliśmy tylko robić miejsca postojowe w ilości nie większej niż 10, czyli 8, 9 miejsc, bo nie musieliśmy występować o pozwolenie na budowę, tylko mogliśmy to zrobić na podstawie normalnego zgłoszenia. Jak będzie zatwierdzony plan będzie można robić to bardziej kompleksowo – gdyż będzie przewidziana ta funkcja. Nie będzie problemu, żeby pozwolenie na budowę dostać. Także z miejscami postojowymi wcale jest nie tak źle. Jest bardzo dużo wolnych miejsc postojowych na parkingach społecznych a ludzie się zabijają o miejsca na terenie spółdzielni. Ponieważ jesteśmy członkiem polskiego związku deweloperów dzisiaj wysłaliśmy dwóch przedstawicieli spółdzielni, żeby posłuchali jakie są koncepcje rozwoju Warszawy Bemowa i Jelonek Południowych. Na spotkaniu Związku Deweloperów wstał człowiek reprezentujący interesy spółdzielni, Górczewska i mówił, że deweloperzy powinni zabudowywać parkingi społeczne, a dziedzińce wewnętrzne i targowiska w spółdzielniach powinny zostać w niezmienionej formie. Po prostu ktoś chce wykorzystać Spółdzielnię, żeby one za własne pieniądze utrzymywały pawilony i dawały miejsca do robienia zakupów wszystkim wokół i utrzymywały za własne pieniądze zieleń, bo zieleń ma się bilansować w ramach dzielnicy, a to są naprawdę ogromne wydatki. Deweloperzy będą budować na obrzeżach, czyli będą zajmować parkingi spółdzielni, bo wpiszą tam funkcję mieszkaniową. My nie przystąpimy założmy do budowy mieszkaniówki, to wymówią nam umowę wieczystego, użytkowania. Jedną decyzją administracyjną mogą wypowiedzieć nam wieczyste użytkowanie. Jest wyraźny sygnał odmowy przedłużenia funkcjonowania parkingu na

Lazurowej 12/Rozłogi 9 przez Miasto Stołeczne Warszawa i to jest wyraźny sygnał, że nic nie mamy do powiedzenia, bo nie jesteśmy właścicielem gruntu, tylko jesteśmy w wieczystym użytkowaniu, a jeżeli teren jest wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem, umowa może być wypowiedziana.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż pierwotnie Spółdzielnia na inwestycję w centrum otrzymała wskaźnik zieleni 40%. Architekt, który uczył urbanistyki i architektury Pan Kazimierski po prostu się uśmieł z faktu, że inwestycji można żądać 40% współczynnika zieleni, to łaskawie nam zmienili na 35%, a w ustawie jest 25%. Dostaliśmy warunki zabudowy na budynek garażowy, zlokalizowany od chodnika ulicy Lazurowej w odległości 10 metrów i to jest ok, ale jak chcemy zrobić sobie mieszkaniówkę na swoim terenie to już do tej pory linia zabudowy była po szczycie budynku lazurowa 12 (wyznaczona przez urbanistów lata temu - logiczna i pokrywająca się niemalże w linii z budynkami Lazurowa 4 i 6), to okazuje się, że obecnie Wydział Architektury wykonał powtórny analizę urbanistyczną i wyznaczył nową naturalną linię zabudowy po szczycie budynku Rozłogi 9, przesuwając linię zabudowę o 108 metrów, czyli teren między Lazurową a szczytem budynku mogą sobie zagospodarować w dowolny sposób. Członkowie powinni się zastanowić i powinni czytać dokumenty i trzeba się zacząć zastanawiać ile interesów mają różne podmioty zewnętrzne, żeby z naszego terenu skorzystać. Jeżeli organizujemy zebrania przez Walnym, to przychodzi tylko kilka osób, ludzie nie chcą słuchać.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż prowadzenie inwestycji nie jest prostą sprawą i wiąże się to z podejmowaniem wielu decyzji, nieprzespanymi nocami, analizami czy zostaną odebrane przez instytucje, na których prace nie ma żadnego wpływu. Zaznaczył, iż wybudowaliśmy dotychczas około 430 mieszkań i z tego połowę kupili członkowie spółdzielni po kosztach. My sprzedawaliśmy na Lazurowych Ogrodach mieszkania po 5600 zł brutto w budynku B1 w budynku B2, B3- po 5830 brutto i w budynku B4 też chyba 5830 zł brutto. Dla osób z zewnątrz Spółdzielnia sprzedawała powyżej 6 500 zł brutto, bo my nie możemy osiągać nadmiernego zysku, tylko ten który jesteśmy w stanie udowodnić, i sprzedawaliśmy różnicując o cenę gruntu. Robiliśmy inwestycje - spółdzielnia inwestorem - korzystając z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która gwarantowała nam to, że nie musieliśmy mieć ani otwartego ani zamkniętego rachunku powierniczego, nie mieliśmy gwarantowanej ceny i rozliczenie inwestycji następowało

na koniec. Cenę podnieśliśmy wtedy niewiele - chyba 5%. W tym samym czasie sąsiednia spółdzielnia oddała ogromny teren pod inwestycje Stella i oddała parkingi społeczne i sprzedawała mieszkanie bez różnicowania członków po około 8,5 brutto? Zarzuca nam się że uzyskaliśmy 17 milionów zysku, ale na czym ten zysk mieliśmy uzyskać? Gdyby rada nadzorcza i walne przegłosowali, że 100% mamy sprzedawać na zewnątrz to nie byłoby 17 milionów, tylko byłoby dwa razy tyle. Spółdzielnia obok otrzymała w rozliczeniu za grunt 35 milionów i zrobiła ocieplenia i ładnie to wygląda. Tylko do tej pory nie mają wymienionej kanalizacji, dokończonej instalacji. My za te 17 mln zł dokończyliśmy wymianę wszystkich instalacji kanalizacyjnych we wszystkich budynkach (ciepła zimna woda, kanalizacja pionowa, kanalizacja pozioma, zrobiliśmy remonty balkonów (chyba jeszcze został 1 budynek). Porobiliśmy przyłącza wodociągowe, które były w tak fatalnym stanie, że lepiej nie mówić. Niestety na skutek doniesienia jednego z naszych członków i zalecenia państwowej straży pożarnej musieliśmy wymieniać suche piony na piony nawodnione w budynkach wysokich, co też nas kosztowało. Jak robiliśmy polimeryzację instalacji gazowej - to nie jest tak jak pisze Pan Pilecki, że wymienialiśmy rurki, tylko zabezpieczaliśmy członków, żeby nie było wybuchu. Z kolei montując czujki gazów w piwnicach, to montowano urządzenia zabezpieczające członków przed tym, że gdy był wyciek gazu to jest sygnał. Sprawozdawczość u nas jest naprawdę dobra. Co roku w tabelkach sprawozdawczych rozliczamy ostatnie 5 lat z każdym budynkiem z funduszu remontowego. Tylko nikt nie chce tego czytać. Zdawaliśmy relację na Walnym Zgromadzeniu z pięcioletnich planów remontów. Trzeba zauważyć jakie zostały przez ostate 15 lat podniesione ogromne nakłady na remonty budynków. W tej chwili transakcje kupna sprzedaży mieszkań na osiedlu Lazurowa opiewają na kwotę 14 tys. zł za metr kwadratowy- tylko dlatego, że te budynki są doinwestowane, że otoczenie jest staranne, że są chodniki, że jest w miarę dobrze utrzymana zielen. Gdyby tego nie było, to te budynki nie miałyby takiej wartości, a jedyną największą wartością członków są budynki w których zamieszkują. W związku z tym działanie Spółdzielni było ukierunkowane na potrzeby członków- na zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej. Te pieniądze, które mogliśmy przeznaczyć na fundusz remontowy to przeznaczaliśmy na fundusz remontowy, a to, że tak jak pisze pan Pilecki, że część była zjadana przez eksploatację, to nie jest zjadanie przez eksploatacji. Jest prosta zasada w realizacji inwestycji, że można zwiększyć odpis

na eksploatację – płacili za to osoby, którzy kupowali mieszkania i podpisując akty notarialne świadomie się na to zgadzali.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż to nie jest tak jak pisze Pan Pilecki, że aneksy do umów i podwyżki ceny były z tego tytułu, że były odpisy z eksploatacji i że chcieliśmy pokryć minus na GZM. Gdybyśmy chcieli pokryć minus na GZTM tymi aneksami dla członków, którzy uczestniczą w inwestycji, to dlaczego podwyżki robimy eksploatacji i ten minus się nie zmniejsza.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż w aktach notarialnych jest zapisane, że wskazana cena jest ceną wstępną i rozliczenie jest na koniec. Koszty inwestycji wzrosły i trzeba było cenę końcową troszkę podnieść. Pan Pilecki pisze, że Pan Prezes ma umowę menadżerską? Można zatrudnić wiceprezesa do spraw inwestycyjnych i niech ktoś za to odpowiada. Umowa menadżerska nie kosztuje nic osoby, które nie biorą udziału w inwestycji. Zaznaczył, że skończył ekonomikę, organizację budownictwa i inwestycji i ma uprawnienia budowlane i może wydawać polecenia na budowie - ponieważ mam takie uprawnienia. Jego osoba chce tylko 1, 5 % wartości inwestycji, a zatrudniając inwestora z zewnątrz to będzie chciał 5- 10%. Z inwestycji sporządzane są kwartalne raporty, protokoły konieczności pod którymi się sam również podpisuje - członkowie Rady mogą z nimi się zapoznawać. To na jego osobę spada ciężar podejmowania decyzji, a w inwestycji ważna jest ciągłość i trzeba podejmować decyzję, a jak ma je podejmować, to też chce być za nie wynagradzany.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż Zarząd zarządza wspólnotami i nie bierze za to żadnych pieniędzy- robi to w ramach swojego wynagrodzenia. Zarządzenie wspólnotami to jest szereg obowiązków, organizacja spotkań i rozliczeń.

Ad pkt 11) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca – Richter.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż Prezydium Rady Nadzorczej złożyło wniosek do Rady Nadzorczej w sprawie zmiany wynagrodzenia dla członków Zarządu. Podkreślił, iż mechanizm podwyżek zmiany wynagrodzenia dla Zarządu jest od wielu lat i jest związany z minimalnym wynagrodzeniem. Wynagrodzenie jest określane na

podstawie współczynnika mieszającego się w kategorii zaszeregowania. Wynagrodzenie Zarządu nie jest w górnych stawkach mieszczących się w kategorii zaszeregowania, tylko znajduje się w środkowych możliwościach. We wniosku wskazano, że od 1 stycznia minimalne wynagrodzenie będzie wynosiło 4626 zł, a na dzień dzisiejszy wiemy, że będzie to kwota 4666 zł. Wzrost minimalnego wynagrodzenia między styczniem 2023 roku, a styczniem 2025 wynosi 34%. Natomiast proponowana dla Prezesa Zarządu zmiana wynagrodzenia wynosi 32%, dla Członka Zarządu 33%, to jest nawet o 1% mniej, niż zmiana najniższego wynagrodzenia. Wynagrodzenie Zarządu wynosi około 60%, z kwoty jaką mógłby zarabiać Zarząd zgodnie z regulaminem. Według Prezydium Zarząd pracuje dobrze.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż kwoty brutto wyglądają inaczej. Wskazał, iż w sierpniu Członek Zarządu pobrał wynagrodzenie w kwocie zaś Prezes Zarządu 1 zł.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż narzuty na płace są wysokie. Kwota brutto, a netto to są inne kwoty.
- Krzysztof Soćko zadał pytanie: czy to jest taka duża różnica między brutto, a netto?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż jest taka różnica, bo jest drugi próg podatkowy 32%.
- Kossak- Chrzanowska Beata stwierdziła, iż należy wziąć pod uwagę, że Zarząd zarządza wspólnotami mieszkaniowymi, które wpłacają pieniądze za zarządzanie do Spółdzielni. Zarządy innych spółdzielni nie zarządzają raczej wspólnotami mieszkaniowymi, co powinno być wzięte pod uwagę przy wynagrodzeniu Zarządu.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca – Richter.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 28/2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta na posiedzeniu w dniu 19 września 2024 r. w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca - Richter

Na podstawie §2 Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu, wniosku Prezydium Rady Nadzorczej z dnia 09.09.2024 r. oraz § 49 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Zmienia się wysokość wynagrodzenia Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca - Richter na kwotę brutto miesięcznie od dnia 01.10.2024 roku.

§ 2.

Aneks do umowy o pracę, zgodnie z warunkami ustalonymi w § 1 uchwały w imieniu Rady Nadzorczej podpiszą: Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski i V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej Marek Owsianko.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: **13 osób** Mulińska Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Krzysztof Bielecki, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Czyżewski Jerzy, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa, Grabowska Agnieszka.

Przeciwko głosowało: **1 osób** Soćko Krzysztof

Wstrzymało się od głosowania: **1 osób** Marcin Nestorowicz

Ad pkt 12) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 29/2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta na posiedzeniu w dniu 19 września 2024 r. w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota

Na podstawie §2 Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu, wniosku Prezydium Rady Nadzorczej z dnia 09.09.2024 r. oraz § 49 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Zmienia się wysokość wynagrodzenia Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota na kwotę utto miesięcznie od dnia 01.10.2024 roku.

§ 2.

Aneks do umowy o pracę, zgodnie z warunkami ustalonymi w § 1 uchwały w imieniu Rady Nadzorczej podpiszą: Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski i V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej Marek Owsianko.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

14 osób Mulińska Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Krzysztof Bielecki, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa, Grabowska Agnieszka.

Przeciwko głosowało:

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

1 osób Soćko Krzysztof,

Ad pkt 13) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 21:16.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19.09.2024 r. zakończono.



/sporządziła/

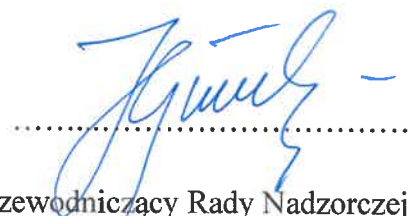
Beata Kossak – Chrzanowska

Zaakceptowali:



V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Marek Owsianko)



Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Jerzy Czyżewski)

Załączniki:

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

zał. nr 2 – UCHWAŁA NR 23/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 19 września 2024 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2024 roku

zał. nr 3 – UCHWAŁA NR 24/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 19 września 2024 roku w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz nowej opłaty stałej co i cw

zał. nr 4 – UCHWAŁA NR 25/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 19 września 2024 roku w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

zał. nr 5 – UCHWAŁA NR 26/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 19 września 2024 roku w sprawie korekty Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok

zał. nr 6 – UCHWAŁA NR 27/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 19 września 2024 roku w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2023 rok

zał. nr 7 – Uchwała Nr 28/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta na posiedzeniu w dniu 19 września 2024 r. w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca - Richter

zał. nr 8 – Uchwała Nr 29/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta na posiedzeniu w dniu 19 września 2024 r. w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota

zał. nr 9 – Uchwała Nr 29/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta na posiedzeniu w dniu 19 września 2024 r. w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota

zał. nr 10 – pismo członka Spółdzielni z budynku Rozłogi 9

zał. nr 11 – pismo dot. wyłożenia nowego projektu zagospodarowania przestrzennego dla Jelonek Południowych.

zał. nr 12 – pismo członków Spółdzielni do Urzędu Dzielnicy Bemowo oraz M. St. Warszawy stanowiący protest przeciwko planom inwestycyjnym w centrum osiedla.