

Protokół nr 4/2025 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 19 marca 2025 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 19.03.2025 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20.07

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło trzynastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej

w składzie: Maria Barbara Mulińska, Kussy Izabella Irena, Krzysztof Bielecki, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Runowski Jan Piotr, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Agnieszka Grabowska, 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”)
- Dorota Dolota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Beata Kossak-Chrzanowska (Specjalista ds. Organów Statutowych i Biura 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 3/2025.
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowa Oaza” – Domki ul. Okrętowa.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 23 i 24 maja 2025 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.
8. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z garażu w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie.
9. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie.
10. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
11. Zamknięcie posiedzenia.

Ad pkt 1) Otwarcie zebrania

- Obrady posiedzenia otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski.

Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało **13** członków RN Maria Barbara Mulińska, Kussy Izabella Irena, Krzysztof Bielecki, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek,

Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Runowski Jan Piotr, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Agnieszka Grabowska, 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 3/2025.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 3/2025.

Wniosek przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 13 członków RN Maria Barbara Mulińska, Kussy Izabella Irena, Krzysztof Bielecki, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Runowski Jan Piotr, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Agnieszka Grabowska, Bilińska Ewa.

 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN

 wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowa Oaza” – Domki ul. Okrętowa.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż uchwałą nr 16/2024 RN przyjęła analizę wykonalności, którą wykonujemy zawsze przed rozpoczęciem inwestycji. Ta analiza wykonalności była robiona na podstawie uwarunkowań rynkowych z pierwszych dwóch kwartałów 2024 roku. Przyjęliśmy tam cenę sprzedaży około 17,500 zł/ m². Następnie uchwałą nr 35/2024 przyjęliśmy wstępne koszty realizacji inwestycji gdzie ustaliliśmy cenę średnią na poziomie 22, 500 m². Roboty zostały rozpoczęte w grudniu 2024. Proponujemy, żeby cenę obniżyć do 19, 750 zł m². Przyczyna jest prosta - uwarunkowania rynkowe są takie a nie inne. Zamieściliśmy we wniosku do RN co pokazują nam analizy kwartalne

Narodowego Banku Polskiego oraz dane ze Związku Deweloperów wskazujące, że niestety jest dosyć spory zastój na rynku i sprzedaż idzie gorzej. Nie ma wypracowanych żadnych mechanizmów rządowych na udzielanie kredytów i możemy liczyć tylko na zakupy mieszkań przez osoby za gotówkę, bądź przez jakieś fundusze. To nie jest tak, że nic się nie dzieje że ludzie się nie interesują, zainteresowanie jest duże ale cena była stanowczo za wysoka i musimy być mniej chytry i obniżyć cenę do wartości poniżej 20 tysięcy. Cena oscylowałaby w zależności od położenia lokalu od 18 800 zł/m² do 19 700 zł/m². Niektóre pozycje w kalkulacji uległy zmniejszeniu niektóre uległy zwiększeniu. Z pierwotnej kwoty kosztów i przychodów na 26 mln zł schodzimy na 24 mln zł. Zmniejszenie jest w pozycjach: roboty budowlano-montażowe, rezerwa na roboty budowlane, rezerwa na prace projektowe, koszty gospodarki zielenią, rezerwa na okres przekazania i rozruchu inwestycji. Umożliwi to pokrycie kosztów w całości przy założonej cenie sprzedaży. Opieramy się też na rozeznaniu rynku, czyli jak wygląda sprzedaż inwestycji o podobnym charakterze w Warszawie i w okolicach. Mamy sytuację bezpieczną, gdyż mamy podpisaną umowę z generalnym wykonawcą na wystawienie faktur w momencie sprzedaży. Roboty muszą iść, bo nie udałoby się sprzedać mieszkania za 2,5 mln bez jakiegokolwiek zaawansowania.

- Agnieszka Grabowska zadała pytanie: Czy na dzień dzisiejszy jest zawarta jakaś umowa na mieszkanie?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż na ten moment nie jest podpisana żadna umowa i Zarząd opiera się właśnie na informacjach od potencjalnie chętnych osób, które stwierdzały, że poniżej 20,000 zł/m² mogą rozważać zakup przy obecnych uwarunkowaniach rynkowych.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż zrobiliśmy pewną optymalizację, aby zwiększyć powierzchnię i zrezygnowaliśmy z antresoli i robimy strop na całości, zresztą tak jak zainteresowani się wypowiadali, że woleliby bez antresoli. Dodatkowym bonusem dla kupujących będzie cała instalacja smart (brama, uzdatniacze wody itp.)
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowa Oaza” – Domki ul. Okrętowa
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 8/2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 19 marca 2025 roku
w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej
oznaczonej jako „Lazurowa Oaza” – Domki ul. Okrętowa

Na podstawie § 49 pkt 18) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się następujące wstępne koszty realizacji inwestycji „Lazurowa Oaza”:

- 1) koszt realizacji 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosić będzie około 19.793,13 zł brutto (dziewiętnaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt trzy złote, trzynaście groszy),
- 2) koszt realizacji 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może wynosić mniej niż 18.803,47 zł (osiemnaście tysięcy osiemset trzy złote, czterdzieści siedem groszy).

§ 2.

- 1) Koszt realizacji 1 m² powierzchni użytkowej każdego z 10 lokali mieszkalnych określany jest przez Zarząd, z zastrzeżeniem § 1. pkt 2).
- 2) Koszt realizacji 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określany jest przy zastosowaniu współczynnika korygującego koszt budowy, uwzględniającego metraż, piętro lub atrakcyjność lokalu pod względem: możliwości aranżacyjnych, usytuowania w budynku, ilości pomieszczeń sanitarnych w lokalu, przynależności tarasu lub ogródka, miejsca postojowego.

§ 3.

Kalkulacja nakładów i kosztów (ustalenie wysokości wstępnego wkładu budowlanego) w inwestycji „Lazurowa Oaza” – Domki ul. Okrętowa, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, tym samym traci moc Uchwała nr 35/2024 z 28 listopada 2024 r.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób Maria Barbara Mulińska, Kussy Izabella Irena, Krzysztof Bielecki, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Runowski Jan Piotr, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Agnieszka Grabowska, Bilińska Ewa.
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 23 i 24 maja 2025 r.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż w porządku obrad WZ nie dajemy żadnego punktu dotyczącego wyrażania zgody na rozpoczęcie jakiejkolwiek inwestycji z prostej przyczyny - nie ma takich uwarunkowań ponieważ plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego jak będzie uchwalony to będzie najwcześniej jesień i dopiero po uchwaleniu planu będziemy mogli się przymierzać do podjęcia jakiejś uchwały. W planie miejscowym zostanie uchwalony rodzaj inwestycji jaki można na danych działkach realizować, zostaną zatwierdzone wysokości budynków. W porządku obrad WZ zawarliśmy punkt dotyczący informacji w sprawie planu miejscowego zagospodarowania oraz możliwości realizacji inwestycji na terenie osiedla. Zarząd przed WZ będzie organizował zebrania z poszczególnymi budynkami na których będzie można omówić wszystkie nurtujące mieszkańców tematy.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 23 i 24 maja 2025 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 9/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta w dniu 19 marca 2025 r. w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 23 i 24 maja 2025 r.

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

§ 1.

Akceptuje się porządek obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się w dniach: **23 i 24 maja 2025 r.**, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

13 osób Maria Barbara Mulińska, Kussy Izabella Irena, Krzysztof Bielecki, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Runowski Jan Piotr, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Agnieszka Grabowska, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał podział budynków na dwie części WZ. Stwierdził, iż zasady podziału budynków są posobne jak w poprzednim roku. W tym roku trzeba było uwzględnić ewentualną Łazurową Oazę. Biorąc pod uwagę liczbę członków na dwóch częściach przypisana jest podobna liczba członków.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 10/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Łazurowa”

podjęta w dniu 19 marca 2025 r. w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

Na podstawie § 40 ust. 4) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Łazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Do części Walnego Zgromadzenia obradującego w dniu **23.05.2025 roku** (piątek) zalicza się członków Spółdzielni z ulic: Łazurowa 4, Łazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Siemiatycka 1, Sternicza 127, Sternicza 125 A, „Łazurowa Oaza”.

Do części Walnego Zgromadzenia obradującego w dniu **24.05.2025 roku** (sobota) zalicza się członków Spółdzielni z ulic: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób Maria Barbara Mulińska, Kussy Izabella Irena, Krzysztof Bielecki, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Runowski Jan Piotr, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Agnieszka Grabowska, Bilińska Ewa.
Przeciwko głosowało	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.

- Prezes stwierdził, iż w par. 16 pkt 4 regulaminu chce się dopisać, że osoby wywieszające informacje. ogłoszenia na częściach wspólnych budynków muszą uzyskać zgodę od zarządcy, czyli Spółdzielni. Reszta regulaminu zostaje bez zmian. Zresztą za niektóre reklamy pobierane są opłaty, więc osoby z zewnątrz również muszą uzyskać zgodę Spółdzielni.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 11/2025

z dnia 19 marca 2025 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

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

§ 1

Przyjmuje się Regulamin porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, przy czym traci moc Regulamin porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwałą 53/2023 z dnia 30.11.2023 r.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób Maria Barbara Mulińska, Kussy Izabella Irena, Krzysztof Bielecki, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Runowski Jan Piotr, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Agnieszka Grabowska, Bilińska Ewa.
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z garażu w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie

- Prezes stwierdził, iż po trwających 1, 5 miesiącach czynnościach odbiorowych, a budynek odbiera Sanepid, Straż Pożarna Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, a wcześniej dozór techniczny - odbierał dźwigi i podnośniki na stanowiskach postojowych. W dniu dzisiejszym otrzymaliśmy ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku. Od jutra przystępujemy do wydawania lokali usługowych, a od poniedziałku mieszkania według ustalonej kolejności z działem inwestycji. Od tego momentu powinny obowiązywać takie regulaminy jak regulamin użytkowania garaży oraz regulamin o zasadach przeprowadzania remontów. Te regulaminy są prawie takie same jak na poprzednich inwestycjach. My jako zarządca tych budynków (przynajmniej do okresu gwarancji), czyli spółdzielnia mamy obowiązek wprowadzenia takich regulaminów a do ich uchwalenia ma kompetencje rada nadzorcza.
- Jerzy Czyżewski zadał pytanie: w regulaminie nie ma nic na temat garażowania pojazdów elektrycznych i pojazdów z LPG?
- Prezes stwierdził, iż nie ma w regulaminie nic na ten temat, gdyż garaże są dostosowane do garażowania pojazdów elektrycznych i pojazdów LPG. Natomiast niezależnie od tego czy chcemy czy nie chcemy samochody elektryczne to my mamy obowiązek wyposażyć w gniazda elektryczne jeżeli ktoś będzie chciał. Na Sterniczej 125A jest jedno stanowisko do ładowania samochodów elektrycznych i takie samo stanowisko zewnętrzne jest również przed budynkiem. Jest też stanowisko do ładowania samochodów elektrycznych na pierwszej inwestycji w Lazurkowym Zakątku. Były teraz wystąpienia o zrobienie takich gniazd na Lazurkowych Ogrodach, ale dyskusja jest na ten temat spora. Ci co chcieliby mieć gniazda zgadzają się, Ci co nie chcą mieć sami gniazd - nie zgadzają się. Jeżeli chodzi o samochody z instalacjami LEP to nasze inwestycje są do tego przystosowane bo są wyposażone w odpowiednie czujki i system wentylacji. Są takie przepisy, że jeżeli ktoś wystąpi o montaż gniazda to w budynku, który zarządzany przez spółdzielnię występuje do zarządu spółdzielni a jeżeli to jest wspólnota, to uznaliśmy że to wykracza poza zwykły zarząd i tak jest napisane w regulaminie i musi zostać podjęta uchwała przez wspólnotę mieszkaniową. Na przykład na Lazurkowych Ogrodach zainteresowanych było 12 osób gniazdami do ładowania elektrycznych aut i Zarząd

stwierdził, że oni mają pokryć koszty tego, to osoby te zrezygnowały. Natomiast w budynku Sternicza 125 A mieliśmy już obowiązek przystosowania instalacji elektrycznej do montażu gniazd.

- Grabowska Agnieszka zadała pytanie: czy stacje są robione w ten sposób, że obciążany za ładowanie jest konkretny mieszkaniec?
- Prezes stwierdził, iż oczywiście jeżeli stacja jest na danym miejscu postojowym, to jest to licznik mieszkańca, zaś stacja na zewnątrz to jest płatna kartą. Dodał, iż niektóre budynki nie mają odpowiedniej mocy do tego typu stacji. W przestrzeni mieszkańców pokazywane są zdjęcie budynku w którym zapalił się garaż i nastąpiło zawalenie stropów. Dodał, iż nie wie jak tam było wykonane, ale my mamy zabezpieczenie pożarowe stropu od wewnątrz, także tam przegrzanie konstrukcji nie nastąpi. Straż Pożarna bardzo tego przestrzega przy odbieraniu budynków. Oczywiście pożar samochodu elektrycznego to wszyscy z mediów wiemy jak wygląda. Mieliśmy sytuacje e czujki były za bardzo czułe, i było trzeba je skalibrować a później zmieniliśmy czujki, na takie które miały możliwość regulacji.
- Runowski Jan Piotr stwierdził, iż w czasach jeszcze przed pojazdami elektrycznymi, spaliły się samochody w garażu przy Wola Parku i później było wątpliwe czy blok nadaje się do zamieszkania. Potwierdza to tylko, że nie tylko pożar samochodów elektrycznych jest niebezpieczny.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z garażu w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 12/2025

z dnia 19 marca 2025 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z garażu w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie

Na podstawie § 49 pkt 22) lit. a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza niniejszym uchwala, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się Regulamin korzystania z garażu w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125 A w Warszawie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

13 osób Maria Barbara Mulińska, Kussy Izabella Irena, Krzysztof Bielecki, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Runowski Jan Piotr, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Agnieszka Grabowska, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 9) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż regulamin jest identyczny jak przy poprzednich inwestycjach.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125 A w Warszawie.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 13/2025
z dnia 19 marca 2025 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lazurowa” w sprawie przyjęcia regulaminu prowadzenia prac
wykończeniowych w lokalach w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125 A w
Warszawie

Na podstawie § 49 pkt 22) lit. a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza niniejszym uchwala, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się Regulamin prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125 A w Warszawie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

13 osób Maria Barbara Mulińska, Kussy Izabella Irena, Krzysztof Bielecki, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Runowski Jan Piotr, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Agnieszka Grabowska, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 10) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał następujące pisma, które wpłynęły do korespondencji Rady Nadzorczej. Pisma zostały omówione przez członków Rady Nadzorczej.

- pismo l.dz.676/2025, adresowane do Rady Budynku Lazurowa 4 w którym Zarząd wskazuje, że teren na którym znajdują się parkingi naziemne nie stanowią części nieruchomości wspólnej dla budynku Lazurowa 4, czy Lazurowa 6. Jest to teren wszystkich członków Spółdzielni. Decyzje w sprawie użytkowania parkingów nie są w kompetencjach Rady Budynku.
 - Prezes Zarządu stwierdził, iż Rada Budynku Lazurowa 4 wystąpiła do Nadzoru Budowlanego, żeby Rada Budynku została uznana jako strona postępowania o wydanie warunków zabudowy. Nie ma takich uprawnień dla Rady Budynku. Inaczej by sytuacja wyglądała jakby osoby były wyodrębnione i budynek w którym zamieszkują przynależał do działki inwestycyjnej i w takiej sytuacji byłoby z urzędu powiadamiani o toczącym się postępowaniu. Urząd uznał, że na podstawie przepisów ogólnych osoby te nie są stroną postępowania i odesłał do rozpatrzenia do SKO, co wydłuży procedurę. Prezydium RN wraz z Zarządem spotkali się z Radą Budynku Lazurowa 4, na którym umówiono się, że jak będą chcieli organizować spotkanie z mieszkańcami, to poinformują Zarząd, żeby mógł uczestniczyć w tym zebraniu i przedstawić swoje stanowisko. Od tej pory mieli spotkania i nie zapraszali Zarządu. Prezes stwierdził, iż na garaże. Mieliśmy wydane warunki zabudowy i wskutek różnych okoliczności warunki zabudowy trafiły do SKO, które uznały że warunki zabudowy wydane są prawidłowo i decyzja jest ostateczna. Trzeba patrzeć na wszystko troszkę szerzej, w momencie kiedy powstanie miejscowy plan to każdy może złożyć wniosek o wydanie warunków zabudowy i może się zdarzyć taka sytuacja, że złoży o warunki deweloper i je uzyska, bo deweloperzy mają dużą siłę przebicia i urząd przyjdzie i ten grunt zabierze, dlatego w naszym interesie jest mieć warunki zabudowy a nawet pozwolenie na budowę, a nie koniecznie z tego korzystać. Każdy jak ma działki swoje to chce zabezpieczyć te działki, a u nas tego niektórzy członkowie nie rozumieją. Parking Lazurowa 4 nie jest w żaden sposób usankcjonowany.
- Pismo l.dz. 760/2025 w którym to Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, iż nie widzi podstaw do wszczęcia postępowania na wniosek złożony przez Urząd Dzielnicy w kwestii nieważności decyzji administracyjnej dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków garażowych.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż Urząd Dzielnicy wydał warunki zabudowy na garaż, po czym wystąpił do SKO z zapytaniem czy dobrze zrobił wydając warunki zabudowy.

- Prezes stwierdził, iż na garaże mieliśmy wydane warunki zabudowy i wskutek różnych okoliczności warunki zabudowy trafiły do SKO, które uznało, że warunki zabudowy wydane są prawidłowo i decyzja jest ostateczna.

- Pismo l.dz. 881/2025 Kancelarii Adwokackiej w którym to wskazuje aktualny status postępowań sądowych dot. opłat za użytkowanie wieczyste. W piśmie wskazano, że w dniu 9 stycznia 2025 roku odbyła się rozprawa, w której sąd zobowiązał pełnomocnika powoda (urzędu) do wskazania w terminie 14 dni czy poza dokumentacją znajdującą się w aktach sprawy dysponują inną, na podstawie której dokonano ustalenia wysokości roszczeń. Sąd odroczył sprawę, bez wyznaczenia terminu, kierując sprawę na posiedzenie niejawne celem wydania postępowania o dopuszczenie opinii biegłego. Na dzień sporządzania opinii pełnomocnik powoda nie wykonał zobowiązania Sądu. Ponadto Pełnomocnik na rozprawie cofnął pozew w zakresie opłat za 2021 rok.

Ad pkt 11) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 10:07.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19.03.2025 r. zakończono.

B. 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.

zał. nr 2 – UCHWAŁA NR 8/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 19 marca 2025 roku w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowa Oaza” – Domki ul. Okrętowa

zał. nr 3 – Uchwała Nr 9/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 19 marca 2025 r. w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 23 i 24 maja 2025 r.

zał. nr 4 – Uchwała Nr 10/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 19 marca 2025 r. w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

zał. nr 5 – UCHWAŁA NR 11/2025 z dnia 19 marca 2025 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

zał. nr 6 – UCHWAŁA NR 12/2025 z dnia 19 marca 2025 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z garażu w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie

zał. nr 37– UCHWAŁA NR 13/2025z dnia 19 marca 2025 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie przyjęcia regulaminu prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125 A w Warszawie

