

Protokół nr 7/2025 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 15 maja 2025 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 15.05.2025 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20:04

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło trzynastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, 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”)
- Dorota Dolota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Grażyna Szewczyk (Zastępca Głównej Księgowej 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 6/2025.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w ramach inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
5. Informacja Zarządu w sprawie realizacji inwestycji „Lazurowa Oaza”.
6. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
7. 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 **12** członków RN Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, 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 6/2025.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 6/2025. Wniosek przyjęto, gdzie:
 -  za przyjęciem wniosku głosowało **12** członków RN Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga,

Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN

 wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

O godzinie 19:05 przyszła Bernadetta Woźniak.

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w ramach inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż budynek został odebrany przez wszystkie służby. Przekazaliśmy wszystkie lokale mieszkalne i lokale użytkowe - w dwóch lokalach są małe usterki, które zostaną usunięte. W dniu dzisiejszym uzyskaliśmy na lokale mieszkalne zaświadczenie o samodzielności lokali czekamy na zaświadczenie lokalu w garażu i będziemy mogli przystąpić do przeniesienia odrębnej własności lokali. Zmienili się pracownicy w Wydziale Architektury przyszła Pani, która była urzędniczką poprzednio Powiatowego Nadzoru Budowlanego i ma trochę inne spojrzenie na sprawę co nam komplikuje procedurę. Zakładany efekt ekonomiczny został osiągnięty czyli zysk. Lokale są ładne, nabywcy są zadowoleni i ludzie już remontują mieszkania.
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż wybudowano 42 lokale mieszkalne, 2 lokale użytkowe i 54 miejsca postojowe - ten garaż jest inny ponieważ oprócz miejsc naziemnych ma 28 platform parkingowych. Łącznie koszty budowy wyniosły 33 785 703,15 zł, w tym wartość rynkowa wieczyste użytkowania gruntu na kwotę 3 931 500 zł. Tak jak zawsze przy każdej inwestycji kwota 1 075 744,22 zł odciąża koszt eksploatacji. Mamy zwyczaj finansowania kosztów eksploatacji starych zasobów i dlatego członkowie płacą mniejszą stawkę opłat. Przy spisywaniu wstępnych umów o budowę lokalu obowiązywały 2 normy ISO powierzchni użytkowej mieszkania - 1 dotyczyła że możemy sprzedać tak zwaną podłogę, czyli powierzchnię użytkową lokalu a 2 norma powierzchnię z wyłączeniem ścianek działowych. Zawsze wybieramy najlepszą i najrozsądniejszą metodę, czyli sprzedaż tak zwanej podłogi. W trakcie inwestycji zapadł

Wyrok Sądu Najwyższego, który stwierdził, że nie można stosować tej normy. W związku z tym przy rozliczeniu i wpisaniu tej informacji w akt notarialny musimy się posłużyć już nową normą, czyli bez działek działowych. Czyli lokale, które pierwotnie były kupione większe, będą mniejsze. To powoduje, że nie możemy ustalić ceny stałej, tylko uśrednioną cenę m², jako jednostkowy wstępny koszt budowy lokalu. Sprzedawaliśmy lokale mieszkalne w wariacie 30 % dla członków, 70 % dla osób spoza Spółdzielni. Cena dla członków Spółdzielni pierwotnie wynosiła 10 500 zł, później to aktualizacji wstępnego kosztu budowy były dopłaty. Teraz po całej inwentaryzacji powierzchni, czyli po odliczeniu ścianek działowych cena średnia metra kwadratowego lokalu mieszkalnego wynosi 14 303, 00 zł brutto, zł lokalu usługowego 14 561, 15 zł, komórki lokatorskiej 4, 127 zł i średnia cena miejsca postojowego w garażu 40 535,70 zł. Żaden nabywca nie będzie miał ani do zwrotu ani nic nie będzie dopłacał, ponieważ jego zapłacone koszty za wybudowanie tego lokalu będą dzielone przez tę ilość metrów kwadratowych, którą posiada jego lokal. Musimy podjąć uchwałę o uśrednionym jednostkowym koszcie budowy lokalu. Metry kwadratowe są potrzebne po to, żeby wyliczyć udział danego lokalu w nieruchomości wspólnej. Na inwestycji Spółdzielnia uzyskała zysk finansowy w kwocie (zwrot z tytułu gruntów od nabywców niebędących członkami Spółdzielni) 2 336 739, 55 zł. Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 173 043, 00 zł (bo są dwa lokale usługowe). Wynik finansowy netto inwestycji Lazurowe Apartamenty wyniósł 2 163 696, 55 zł i o jego podziale będzie decydować Walne Zgromadzenie w następnym roku. Ten zysk nie odbiega od inwestycji, które wcześniej były realizowane pomimo, że inwestycja jest najmniejszą inwestycją.

- Grabowska Ewa stwierdziła, iż trzeba mówić na Walnym Zgromadzeniu o tym zysku. Trzeba mówić ile dany lokal mieszkalny otrzymał z zysku z inwestycji.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż na 5 inwestycjach łącznie wypracowany zysk wyniósł 20 710 629,62 zł. Stwierdził, iż remonty dofinansowano zyskiem z inwestycji w kwocie 15 950 492,55 zł., a eksploatację dofinansowano zyskiem z inwestycji w kwocie 4 760 137,07 zł. W Latach 2015-2024 r. dofinansowanie remontów, eksploatacji i konserwacji 15 budynków mieszkalnych wyniosło 204,02 m², zaś rocznie 20,40 zł m², miesiąc 1, 70 m². Czyli, żeby nie inwestycje, to na fundusz remontowy zamiast 1,40 zł, trzeba by było płacić 3,10 zł. Jeżeli chodzi o eksploatację to zmniejszenie kosztów eksploatacji wynosi 60,89 zł m² rocznie, miesięcznie 6,09 zł m², a miesięcznie 0,51 zł m².

Wartość dofinansowania lokalu z inwestycji w okresie 10 letnim wynosi na remonty 11 859,10 zł, zaś na eksploatacji 3 539,14 zł.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w ramach inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 22/2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 15.05.2025 roku
w sprawie: zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji
budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w ramach
inwestycji „Lazurowe Apartamenty”

Na podstawie § 49 pkt 18) oraz § 74 ust. 2 Statutu Spółdzielni w związku z rozdziałem VI punkt 4 Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, niniejszym uchwała się, co następuje.

§ 1.

W celu zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji oraz wysokości wkładów budowlanych wyróżnia się:

- a) Członków Spółdzielni – osoby które w dniu zawarcia umowy rezerwacyjnej lokalu w inwestycji „Lazurowe Apartamenty”, wpisane były do rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”;
- b) Nowych Członków Spółdzielni – osoby, które w chwili podpisywania umowy o budowę lokalu w inwestycji „Lazurowe Apartamenty” uzyskają członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

§ 2.

1. Zatwierdza się ostateczny koszt realizacji inwestycji „Lazurowe Apartamenty” na kwotę netto w wysokości **33 785 703,15 zł** (słownie: trzydzieści trzy miliony siedemset osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemset trzy złote 15/100), zgodnie z *Rozliczeniem kosztów realizacji inwestycji „Lazurowe Apartamenty”*, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Przyjmuje się uśrednione jednostkowe koszty budowy lokalu obliczonego zgodnie z obowiązującą normą nr PN-ISO 9836_2022-07P, przy czym

wskazana kwota podlega zmianie, gdy zastosowanie znalazł współczynnik korygujący koszt budowy, uwzględniający metraż, atrakcyjność lokalu pod względem możliwości aranżacyjnych lub usytuowania w budynku:

- a) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla osób będących Członkami Spółdzielni wynosi średnio około **14 303,40 zł brutto** (czternaście tysięcy trzysta trzy złote 40/100).
- b) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego (nie stanowiącego garażu) wynosi średnio około **14 561,15 zł brutto** (czternaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt jeden złotych 15/100),
- c) udziału w prawie własności lokalu niemieszkalnego (garażu podziemnego) dla osób będących Członkami Spółdzielni, któremu odpowiadać będzie prawo do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego wynosi średnio około **40 535,70 zł brutto** (czterdzieści tysięcy pięćset trzydzieści pięć tysięcy złotych 70/100).
- 3. Koszt budowy lokalu dla Nowych Członków Spółdzielni zwiększony jest tytułem rozliczenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z prawem własności nabywanego lokalu, w wysokości proporcjonalnej do wielkości udziału w tym prawie, przy czym wskazana kwota podlega zmianie, gdy zastosowanie znalazł współczynnik korygujący koszt budowy, uwzględniający metraż, piętro lub atrakcyjność lokalu pod względem: możliwości aranżacyjnych lub usytuowania w budynku.
- 4. Wynagrodzenie za ustanowienie prawa do wyłącznego korzystania z jednego zewnętrznego miejsca postojowego wynosi ok. **14 000,00 zł brutto** (czternaście tysięcy złotych).
- 5. Wynagrodzenie za ustanowienie prawa do wyłącznego korzystania z jednej komórki lokatorskiej stanowiącej część nieruchomości wspólnej wynosi ok. **4 127,00 zł brutto** (cztery tysiące sto dwadzieścia siedem złotych) za 1 m² powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

• **Za podjęciem Uchwały głosowało:** **13 osób** Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało:

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 5) Informacja Zarządu w sprawie realizacji inwestycji „Lazurowa Oaza”.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż ze względu na wielkość działki i organizacji placu budowy nie jest rozpoczęta realizacja wszystkich domków - w części zostały wybudowane fundamenty zostały wybudowane stropy, wybudowane ściany. 1,5 domku będzie realizowane później ze względu na brak miejsca na plac budowy. Na dzisiaj zaawansowanie robót oceniamy na 25 – 30% i realizacja przebiega pod względem technicznym bez zakłóceń - są wybrani podwykonawcy, odbywają się narady koordynacyjne zgodnie z planem i wszystkie szczegóły są ustalane na bieżąco. Sukcesów sprzedażowych nie ma na dzisiaj pomimo, że rozpoczęliśmy sprzedaż sami poprzez dział inwestycji, podpisaliśmy umowę z firmą REMAX, która ma zająć się sprzedażą połowy zasobu. Niestety firma REMAX też nie osiągnęła jakiś tam sukcesów, pomimo dużej ilości osób które wyraziły zainteresowanie nabyciem inwestycji i wielu rozmów z indywidualnymi klientami którzy rozmawiali z naszymi pracownikami. Przeprowadziliśmy też rozmowy i negocjacje z trzema dużymi podmiotami, które były zainteresowane wstępnie zakupem całości inwestycji, ale ich warunki były nie do przyjęcia, bo chcieli kształtować ceny na poziomie tam 15 - 16 000, 00 zł. Generalnie w ostatnich dniach zmieniamy strategię sprzedaży i będziemy korzystali ze specjalnej platformy sprzedażowej dla klientów bogatszych. Wczoraj odbyło się szkolenie 15 agentów sprzedaży, którzy obejrżeli sobie budowę i zobaczyli jakie są możliwości zmiany w konstrukcji budynku, w aranżacji. Wspomnianą platformą sprzedażową posługują się większe firmy, które zajmują się sprzedażą nieruchomości. Na dzisiaj na rynku warszawskim jesteśmy jedyną firmą, która oferuje tego typu wyrób w stosunkowo dobrej cenie. Stwierdził, iż jest przekonany, że jak będzie już fragment elewacji, pomontowana stolarka, jak będzie stan surowy zamknięty – to będą efekty sprzedażowe. Firma która się podjęła pomocy sprzedaży, oczywiście za jakąś tam prowizję ocenia, że w najbliższym czasie będzie to wyglądać inaczej. Mieliśmy konkurencję, gdyż budowali pod Warszawą

chyba ze 140 domków ale nie mają produktu o powierzchni powyżej 100 m². Nie mamy takiej sytuacji, żeby ktoś wymagał od nas natychmiast płatności - jesteśmy umówieni że przy dużym zaawansowaniu i pierwszych sprzedażach będziemy płacić. Odróżnia te domki fakt, że wszyscy budują w ten sposób że ściana po lewej stronie to jedno mieszkanie, a po drugiej stronie drugie mieszkanie. U nas na dole jest jeden poziom, a na górze jest drugi poziom. Na dole jest ogródek, a na górze duży taras. To jest budowanie pokoleniowe i tutaj mogą przyjść klienci, którzy chcą mieć mieszkanie dla wielopokoleniowej rodziny, czyli starsi na dole, młodszy na górze.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż członkowie uważają, że grunt pod inwestycję został zakupiony z ich pieniędzy, nie rozumieją, że grunt został kupiony z pieniędzy nabywców z inwestycji.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż w korespondencji znajduje się raport Firmy Remax w kwestii sprzedaży domków.

O godz. 19:30 opuścił salę Pan Jerzy Czyżewski.

Ad pkt 6) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, iż w korespondencji Rady Nadzorczej są wnioski złożone przez członków Spółdzielni w kwestii uzupełnienia porządku obrad.
 - Prezes Zarządu stwierdził, iż wnioski do porządku obrad WZ złożyli członkowie z budynku Rozłogi 9/Lazurowa 12 oraz członkowie z budynku Lazurowa 4. Wnioski do porządku obrad dotyczyły m.in.: odwołania członków Rady Nadzorczej, sprawozdania z poniesionych kosztów oraz wykorzystania środków dostępnych w ramach umowy z bankiem PKO BP dot. limitu odnawialnego do 1,5 mln zł., sprawozdania z wydatkowania 967 320 PLN środków pozyskanych jako pomoc publiczna przez SM "Lazurowa" od płatników podatków w ramach rządowego programu "Tarcza antykryzysowa PFR", przywrócenia wynagrodzenia członków do

poziomu przewidzianego ustawą spółdzielniach mieszkaniowych, wynagrodzenia członków Zarządu z tytułu prowadzonych inwestycji.

- Prezes Zarządu poinformował, iż pomimo podjęcia przez Walne Zgromadzenia uchwały w sprawie możliwości zaciągnięcia kredytu, Spółdzielnia nigdy nie zaciągnęła kredytu. Jeżeli chodzi o kwestię pozyskania pomocy z „Tarcza antykryzysowa PFR” – to były pieniądze, które mogli uzyskać przedsiębiorcy, po wypełnieniu mnóstwo dokumentów, na utrzymanie stanowisk pracy, na inne kwestie związane z covidem – chociażby kwestie dezynfekcyjne. Wykorzystaliśmy z tego 700 tys. zł, a 200 tys. zwróciliśmy, bo mieliśmy tylko 74% umorzenia, a różnicę trzeba było zwrócić. Tych pieniędzy nie można było przeznaczyć na eksploatację, gdyż one były przeznaczone na utrzymaniem stanowisk pracy i wszelkie działania związane z covidem. Rozliczone zostało to z podmiotem udzielającym pomoc i było to przez nich sprawdzane –poprzez złożone dokumenty ze strony Spółdzielni. Według opinii prawnej dla złożenia wniosków do porządku obrad WZ, zgodnie z ustawą potrzebna jest 1/10 podpisów członków Spółdzielni. Ponadto opinia wskazuje, że Walne Zgromadzenie nie może podejmować decyzji, które leżą w kompetencjach innych organów Spółdzielni.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż dopóki nie ma sukcesów sprzedażowych, to nie pobrał żadnych pieniędzy z tytułu umowy menadżerskiej.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż priorytetem dla Spółdzielni jest inwestycja w centrum, gdzie będzie też spora miejsc postojowych. Jak będą warunki wybudowania parkingu wielopoziomowego, to powinniśmy tą inwestycję zrealizować, gdyż usunie to problem parkowania pojazdów na osiedlu.

Sekretarz Rady Nadzorczej stwierdziła, iż w korespondencji są dwa pisma l.dz.1217/2025 l.dz.1218/2025 stanowiące odpowiedź Przewodniczącego RN dla Pana Pileckiego, zgodnie z ustaleniami Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej stwierdziła, iż w korespondencji jest pismo l.dz. 1312/2025 stanowiące odpowiedź Przewodniczącego RN dla członka z budynku Lazurowa 4 w kwestii miejsca, w którym jest organizowane Walne Zgromadzenie.

Sekretarz Rady Nadzorczej poinformowała, iż w korespondencji jest pismo l.dz. 1735/2025 członka z budynku Lazuruwa 4 podtrzymujące stanowisko, że miejsce organizacji Walnego Zgromadzenia jest zbyt daleko.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż jak Zarząd organizuje zebrania przed WZ w Spółdzielni to przychodzi bardzo małą ilość osób, więc argument, że miejsce na Walne Zgromadzenie jest daleko - jest nieuzasadniony

-Piotr Runowski stwierdził, iż argument członków, że nie ma bezpośredniego połączenia z osiedla do Automobilklub jest nieprawdą, gdyż bezpośrednio dojeżdża autobus linii 112.

- Sekretarz Rady Nadzorczej odczytała pismo l.dz. 1636/2025 członka z budynku Lazuruwa 4, w którym to członek wskazuje, iż w otrzymanej odpowiedzi od Pana Prezesa nie uzyskała merytorycznych wyjaśnień, a zamiast tego w stosunku do jej osoby sformułowano sugestie o charakterze personalnym, które mają na celu zdyskredytowanie jej osoby i odwrócenie uwagi od meritum sprawy. Ponadto w piśmie zwróciła się z prośbą o odpowiedź na 11 pytań dot. parkingu wielopoziomowego.

Ad pkt 7) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:04

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 15.05.2025 r. zakończono.

Beata Kossak - Chrzanowska

/sporządziła/

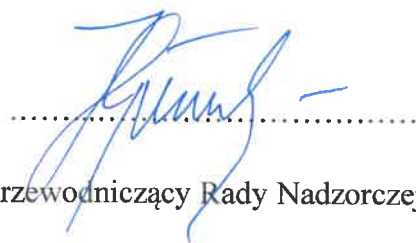
Beata Kossak – Chrzanowska

Zaakceptowali:



Sekretarz Rady Nadzorczej

(Bernadetta Woźniak)



Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Jerzy Czyżewski)

Załączniki:

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

zał. nr 2 – UCHWAŁA NR 22/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z dnia 15.05.2025 roku w sprawie: zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w ramach inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.