

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- SALA KONFERENCYJNA AUTOMOBILKLUBU POLSKIEGO ul. Powstańców Śląskich 127
- Obrady rozpoczęto w dniu 24.05.2024 r. o godzinie 18.20, a zakończono w dniu 24.05.2024 r. o godzinie 21:58

II. Obecność:

W zebraniu mogli uczestniczyć członkowie Spółdzielni zaliczeni do I części Walnego Zgromadzenia, czyli zamieszkali w budynkach przy ulicy: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

1. Obecnych było 87 osób w tym:

Lazurowa 4	16 osób
Lazurowa 6	11 osób
Lazurowa 12	14 osób
Rozłogi 3 -	5 osób
Rozłogi 4-	3 osób
Rozłogi 7 -	9 osób
Sternicza 127	18 osób
Sternicza 125A	11 osób

W zebraniu wzięło udział 52 pełnomocników.

2. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, Lazurowa”:

- Zbigniew Gaca Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
 - Dorota Dolota (główna Księgowa i członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
3. Mecenasek Piotr Pałka
4. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Głosowania jawne odbywały się za pomocą mandatów, zaś głosowania tajne poprzez wypełnienie karty do głosowania i wrzucenie do urny.

III. Prowadzenie obrad i porządek obrad:

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Stermicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

- Do momentu wyboru Przewodniczącego WZ obrady posiedzenia prowadził Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Pan Zbigniew Gaca – Richter.

Procedowano według następującego porządku obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2023 r.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2023 r.
9. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021.
10. Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.
11. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2023 r.
12. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2023 r.
13. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r.
14. Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2025 r. (w tym planu remontów na 2025 r.).
15. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.
16. Wnioski złożone przez członków Spółdzielni.
17. Zamknięcie obrad.

W dniu 24 maja 2024 r. I część Walnego Zgromadzenia zrealizowała wszystkie punkty porządku obrad.

Strona 2 z 42

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

IV. Procedowanie nad poszczególnymi punktami przyjętego porządku obrad.

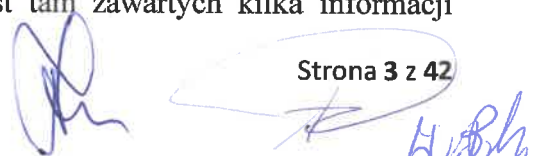
Ad pkt 1) Otwarcie zebrania

- Prezes Spółdzielni otworzył I część Walnego Zgromadzenia. Przywitał członków, pełnomocników członków, przedstawicieli Rady Nadzorczej oraz pracowników. Poinformował, że obsługę prawną na zebraniu będzie zapewniał mecenas Piotr Pałka, a nagłośnienie zapewni firma HKmedia. Na podstawie par. 55 ust. 1 Statutu Zarząd zwołał posiedzenie Walnego Zgromadzenia. Podkreślił, iż zgodnie ze Statutem 21 dni przed terminem WZ członkowie otrzymali zawiadomienie o WZ oraz 14 dni przed zebraniem zostały wyłożone do wglądu materiały. Z materiałami w siedzibie spółdzielni zapoznali się 3 osoby, a na stronie internetowej zapoznało się z materiałami około 20 osób. Zarząd przed zebraniem Walnego Zgromadzenia zorganizował zebrania z mieszkańcami i tutaj też zainteresowanie było stosunkowo niewielkie. Obecność mieszkańców na poszczególnych budynkach była następująca:

Rozłogi 2	4
Lazurowa 4	14
Sternicza 129	5
Siemiatycka 1	2
Rozłogi 3	1
Rozłogi 5	1
Rozłogi 7	7

Razem **34/ 1803 członków**

- Prezes Zarządu stwierdził, iż w dniu wczorajszym ukazały się na klatkach schodowych i windach ogłoszenia podpisane „rada budynku” jak to jest w zwyczaju naszej spółdzielni i oczywiście nikt tego nie podpisał. Jest tam zawartych kilka informacji



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

trochę niezgodnych z prawdą. Dodał, iż zidentyfikowano osoby, które to rozwieszały i będzie można porozmawiać sobie o tym w innym trybie. Dobrze byłoby, żeby wszystkie organy spółdzielni przestrzegały określonych zasad i klatka schodowa to jest miejsce gdzie powinno się wieszać ogłoszenia za zgodą zarządcy a zarządcą jest zarząd spółdzielni mieszkaniowej „Lazurowa”. Jeżeli ktoś już takie ogłoszenie wywiesza powinien mieć odwagę je podpisać. Poinformował, iż na daną chwilę wydano 83 mandatów.

Ad pkt 2) Odczytanie Pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni

- Szewczyk Grażyna, Zastępca Głównego Księgowego odczytała listę członków Spółdzielni, którzy udzielili pełnomocnictw do uczestniczenia w I części Walnego Zgromadzenia.

Ad pkt 3) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia

- Prezes poprosił o zgłaszanie kandydatur na przewodniczącego, zastępcę i sekretarza zebrania.
- Zgłoszono następujące kandydatury do składu Prezydium Zebrania Walnego Zgromadzenia:
 - Paweł Obidziński- wyraził zgodę na kandydowanie.
 - Wiesław Biliński - wyraził zgodę na kandydowanie.
 - Andrzej Frajndt - wyraził zgodę na kandydowanie.

Wobec tego, iż nie zgłoszono więcej kandydatur Prezes zarządził głosowania.

- Prezes poddał pod głosowanie wnioski o następującym brzmieniu: wybór Przewodniczącego zebrania: Paweł Obidziński .Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:

👉 za przyjęciem wniosku głosowało 74 osoby


Strona 4 z 42

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Stemicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

 przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 osób

- Prezes poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu: wybór Zastępcy Przewodniczącego zebrania: Wiesław Biliński. Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 78 osób

 przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 osób

- Prezes poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu: Sekretarz zebrania: Andrzej Frajndt .Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 73 osoby

 przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 osób

W wyniku głosowania wybrano Prezydium WZ, które ukonstytuowało się w następujący sposób:

Przewodniczący WZ: Paweł Obidziński

- **Zastępca Przewodniczącego WZ:** Wiesław Biliński

- **Sekretarz WZ** – Andrzej Frajndt

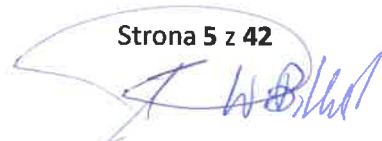
Ad pkt 4) Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.

- Mecenas Piotr Pałka poinformował, iż zebranie jest prawomocne i zostało zwołane zgodnie z przepisami prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni.

Ad. pkt 5) Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).

- Przewodniczący WZ zawniósował, aby połączyć komisję mandatowo – skrutacyjną i wnioskową. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:



Strona 5 z 42


Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

 za przyjęciem wniosku głosowało 82 osób

 przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 osób

- Przewodniczący WZ poprosił o zgłaszanie kandydatur do komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej. Zgłoszono następujące kandydatury do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej:
 - Stanisław Górny - wyraził zgodę na kandydowanie
 - Zofia Czyżewska- wyraziła zgodę na kandydowanie
 - Ewa Bilińska - wyraziła zgodę na kandydowanie
 - Ewa Górna - wyraziła zgodę na kandydowanie

W związku z tym, że nie zgłoszono więcej kandydatur do komisji Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wnioski w następującym brzmieniu: wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej w składzie: Stanisław Górny, Zofia Czyżewska, Ewa Bilińska, Ewa Górna. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 74 osób

 przeciw przyjęciu wniosku głosowała 0 osób

- Przewodniczący WZ poprosił Komisję Mandatowo – Skrutacyjną i Wnioskową o zajęcie miejsc przy stole i ukonstytuowanie się.

W wyniku głosowania wybrano Komisję Mandatowo- Skrutacyjną i Wnioskową w następującym składzie:

Stanisław Górny, Zofia Czyżewska, Ewa Bilińska, Ewa Górna.

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna i Wnioskowa ukonstytuowała się w następujący sposób:

Przewodnicząca Komisji – Zofia Czyżewska



Strona 6 z 42


Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

V-ce Przewodnicząca Komisji – Ewa Górna

Sekretarz Komisji – Stanisław Górny

Członek Komisji- Ewa Bilińska

Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2023 r.

- Prezes Zarządu stwierdził iż sprawozdanie jest częścią materiałów, które były wyłożone do wglądu. Obejmuje ono kilkadziesiąt stron, omawiane są kwestie w poszczególnych dziedzinach Spółdzielni. Prezentowane są wszystkie zdarzenia natury ekonomicznej, które wystąpiły w roku 2023. Sprawozdanie Zarządu zostało przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej i Rada Nadzorcza rekomendowała Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie sprawozdania. Ponieważ prowadzimy działalność inwestycyjną podlegamy lustracji, która badała nasze sprawozdanie i w protokole polustracyjnym nie ma żadnych elementów, które by naruszały jakiegokolwiek zapisy sprawozdania. Również sprawozdanie oczywiście w części dotyczącej sprawozdania finansowego było badane przez zewnętrzną firmę audytorską biegłego rewidenta. Zarząd ma przy sobie list z tego badania, w którym stwierdza się, iż badanie nie stwierdziło żadnych uchybień w działalności finansowej spółdzielni. Działalność remontowa została wykonana rzeczowo w całości, mieliśmy niewielkie przekroczenie na funduszu remontowym na kwotę około 180 000 zł i mieliśmy też wykonane pewne prace związane z funduszem termomodernizacji i instalacji fotowoltaicznych na kwotę 340 000 zł- zostało to pokryte z wpłat dwóch funduszy, które utworzyliśmy na poprzednim walnym zgromadzeniu - czyli 2 fundusze celowe związane z termomodernizacją zasobów oraz wykonaniem instalacji fotowoltaicznej. Prace wymagały wykonania pewnych robót przygotowawczych. Jeżeli chodzi o działalność finansową, to Zarząd realizował plan finansowy bez istotnych przekroczeń mających wpływ na prowadzenie gospodarki Spółdzielni. W trakcie realizacji jest inwestycja Lazurowe Apartamenty, która przebiega bez zakłóceń i oddanie nastąpi w terminie, w jakim planowaliśmy, czyli jesienią tego

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

roku. W przygotowaniu jest inwestycja Lazurowa Oaza przy ul. Sterniczej i Okrętowej. Czekamy na pozwolenie na budowę i planuje się, że pozwolenie otrzymamy między 15 a 30 czerwca 2024 roku. Po dwutygodniowym okresie uprawomocnienia będziemy wprowadzać wykonawcę na plac budowy, rozpoczynać realizację oraz nabór osób, które będą chciały tam nabyć mieszkania. Jeżeli chodzi o inwestycję Lazurowe Centrum, niestety zadziało się coś zupełnie nieprzewidywalnego, czyli Rada Miasta Stołecznego Warszawy pod koniec poprzedniej kadencji podjęła uchwałę i władze zadecydowały, że ma powstać koncepcja rozbudowy portu lotniczego Okęcie. Ponieważ nasza Spółdzielnia znajduje się w strefie podejścia do tego portu, czyli jest w obszarze oddziaływania, na podstawie tej uchwały Rady Miasta zostało wstrzymane wydawanie warunków zabudowy i pozwoleń na budowę do momentu powstania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Planowany okres wyłożenia planu to jesień tego roku, ale trzeba wziąć pod uwagę, że terminów wyłożenia planu było już kilka i nie ma gwarancji, kiedy zostanie wyłożony. Wydział Architektury odmówił nam wydania warunków zabudowy. Odwołaliśmy się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które podtrzymało decyzję, a argumentacja była kompletnie absurdalna. Odwołaliśmy się teraz do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i tak czy tak musimy czekać na powstanie planu miejscowego. Ponadto wystąpiliśmy o wydanie warunków zabudowy na obiekt - lokale usługowe z częścią garażową przy budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6. Otrzymaliśmy decyzję środowiskową, co oznacza, że taki obiekt możemy budować i nie zagraża to środowisku. Wydana decyzja nie oznacza, że tę inwestycję będziemy rozpoczynać. Będziemy chcieli na Walnym Zgromadzeniu w przyszłym roku zaproponować członkom pewne rozwiązania organizacyjne i architektoniczne, a za tymi idą rozwiązania ekonomiczne.

Na dzień dzisiejszy mamy dwie decyzje: administracyjną sankcjonującą funkcjonowanie parkingu Lazurowa 4 i Lazurowa 6 (nieprawomocną) oraz prawomocną decyzję o możliwości realizacji inwestycji. Mówienie o tym w dniu dzisiejszym jest przedwczesne, gdyż nie ma żadnych składników natury ekonomicznej i nie są do końca rozpracowane wszystkie sprawy architektoniczne i techniczne – wszystko jest jeszcze na etapie koncepcji.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do sprawozdania Zarządu.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 1/2024/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 r.

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 68 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 14 osób

Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.

- Dorota Dolota, Główna Księgowa, stwierdziła, iż na wartość sprawozdania finansowego składają się suma pasywów i aktywów. Aktywa obejmują aktywa trwałe na kwotę 47 494 884,58 zł – jest to przede wszystkim wartość księgowa budynków mieszkalnych i pawilonów. Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania, to kwota 15 284 003,82 zł,

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

w tym należności 3 045 333,49 zł oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych 2 080 292,72 zł. Wynik na GZM bieżący i z lat ubiegłych to niedobór w wysokości 2 237 164,10 zł. Wynik ujemny na funduszu remontowym i funduszach celowych wynosi 515 tysięcy złotych. Po stronie pasywów znajdują się fundusze finansujące majątek trwałe: fundusze własne - 29 596 026,61 zł, zobowiązania długoterminowe - 20 984 138,83 zł (są to przede wszystkim transze osób uczestniczących w realizowanych inwestycjach wraz z gwarancjami za należyte wykonanie prac), zobowiązania krótkoterminowe - 10 318 299,43 zł. Wynik uzyskany z pozostałej działalności (wynajem lokali, reklamy) wynosi 483 126,57 zł. Uzyskany wynik Zarząd proponuje przeznaczyć na sfinansowanie niedoboru na nieruchomościach mieszkalnych. Sprawozdanie finansowe za 2023 rok było przedmiotem badania biegłego rewidenta pod względem rzetelności i prawidłowości danych zawartych w sprawozdaniu i księgach rachunkowych. Badanie zakończyło się pozytywnym wynikiem, bez jakichkolwiek zastrzeżeń. Sprawozdanie również zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą i rekomendowane do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy Spółdzielnia ma jakieś zobowiązania do Miasta St. Warszawy?
- Edward Strząbała przeczytał maila, który otrzymał w 2023 roku od Pani Doloty,, w załączeniu przesyłam poprawioną fakturę za rozliczenia roku 2023. Informuję, że wysłane w marcu faktury zawierały błąd systemowy – złe sumowanie. Błąd został zauważony podczas przygotowywania importu rejestrów do JPK VAT. Dokumenty nie mogły być zaimportowane i wysłane do Urzędu Skarbowego. Informatycy, którzy naprawiali ten błąd systemowy nie mogli wygenerować korekt, a jedynie poprawić błędnie wystawione faktury. Proszę o podmienienie błędnych faktur”. Stwierdził, iż 2 miesiące po otrzymaniu faktur otrzymał takiego maila. Konsultował się wczoraj z urzędem skarbowym i za głowę się łapały Panie jak może Główna Księgowa/Członek Zarządu robić takie rzeczy. Poprosił o zaprotokołowanie stwierdzając, że to jest dowód w niektórych sprawach, niektórych przekrętach, które robi Spółdzielnia.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła, iż są to oskarżenia.
- Pan Edward Strząbała stwierdził, iż ma dowody.
- Pan Edward Strząbała rozdawał uczestnikom zebrania „kartki” .



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Stermicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

- Przewodniczący Zebrania stwierdził, iż jest porządek obrad i nie polega on na tym, że Pan Strząbała chodzi i rozdaje swoje ogłoszenia, tym bardziej, że opowiada o budynku Szeligowska, który nie jest w strukturach Spółdzielni.
- Edward Strząbała stwierdził, iż niech go Przewodniczący Zebrania wyrzuci, ale najpierw to Prezes Zarządu powinien być wyrzucony.
- Mecenas Pałka zwrócił uwagę, że nie można zakłócać Walnego Zgromadzenia poprzez rozdawanie różnego rodzaju informacji, które nie zostały przygotowane przez Spółdzielnię. Ponadto zwrócił uwagę na daleko idącą wstrzeźliwość w wypowiedziach, gdyż pewne słowa i wypowiedane zdania mogą stanowić pomówienie, czy też naruszenie dóbr osobistych, co podlega odpowiedzialności prawnej.
- Prezes stwierdził, iż przed chwilą wystąpił Edward Strząbała – bardzo dobrze, każdy ma prawo się wypowiedzieć, ale również on ma prawo się wypowiedzieć. Poinformował, iż Pan Strząbała zechciał sformułować w stosunku do jego skromnej osoby zawiadomienie do CBA o popełnionych przestępstwach. CBA, ponieważ nie bada spraw dotyczących Spółdzielni, skierowało sprawę do prokuratury. Prokuratura nie prowadzi postępowania przeciwko Prezesowi, tylko postępowanie w sprawie, czyli oczekuje od Spółdzielni różnego rodzaju wyjaśnień, i Spółdzielnia na żądanie prokuratury wysyła między innymi akty notarialne zakupu mieszkań i inne informacje. Postępowanie trwa już od kilku miesięcy i gdyby prokuratura zauważyła istotne naruszenia, to zapewne powstałyby już tego tytułu jakieś konsekwencje. Również Pan Strząbała kierował różnego rodzaju pisma do Rady Nadzorczej i do Komisji Rewizyjnej - to są organy statutowe. Organy statutowe Spółdzielni badały tę sprawę i jak dotąd nikt nie odwołał Prezesa. Zaznaczył, iż w związku z tym prosiłby pana Strząbałę, żeby się nie posuwał za daleko. Stwierdził: "Pan bada czyjeś sprawy, to również kiedyś ktoś może zbadać i Pana sprawy." Dodał: "Proszę nie nadużywać słów, bo nikt wobec Pana nie używa słów, że Pan kradnie, kombinuje, to i niech Pan nie używa tych słów w stosunku do nas."
- Strząbała stwierdził: "Proszę podać mnie do sądu."
- Dorota Dolota stwierdziła, iż wysłała maila, którego odczytał Pan Strząbała, i również konsultowała tę kwestię z II Urzędem Mazowieckim. Gdyby to nie było zgodne z prawem, na pewno by tego nie zrobiła, a faktury do trzech miesięcy można zamienić, jeśli są

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

błędnie wystawione, niekoniecznie trzeba wystawiać korekty. Tym bardziej, że system, który Spółdzielnia posiada, nie był w stanie wystawić korekt, bo faktury i tak by się nie zaimportowały do JPK. Dodała, iż zanim to zrobiła, wystąpiła do Urzędu Skarbowego z prośbą - zadzwoniła do informacji podatkowej. Podkreśliła, iż 20 lat jest księgową w Spółdzielni i wie, co robi. Jeśli chodzi o Szeligowską, to powstała tam już wspólnota i nie ma potrzeby, żeby wracać do tego. Zaznaczyła, że jeżeli Pan Strząbała ma problemy, to zaprasza go na rozmowę, a nie tylko potrafi mówić na forum.

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż temat opłat za wieczyste użytkowanie budzi bardzo wiele emocji, a naprawdę niepotrzebnie. Temat opłat za wieczyste użytkowanie rozpoczął się w 2013 roku, kiedy dostaliśmy decyzję o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty, która wynosiła ok. 350 tys. na kwotę 1 mln zł miesięcznie. Oczywiście Spółdzielnia złożyła sprzeciw od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Opłata roczna jest wynikiem, a wynik powstaje z ceny. Była zastosowana cena z operatu szacunkowego, który zrobiło Miasto. Spółdzielnia to zakwestionowała i zostało to przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego i trwało to 3 lata, po czym SKO poparło Miasto. Następnie Spółdzielnia zaskarżyła decyzję do Sądu, gdzie upłynął pewien czas zanim pojawił się wyrok Sądu, który ewidentnie pokazywał, że ma być określona cena wyliczona do opłaty za wieczyste użytkowanie. Do roku 2019 – czyli wtedy, kiedy wszystkie nieruchomości gruntowe otrzymały własność, Miasto potrafiło wyliczać bardzo dokładnie, ile za jaką działkę należy się opłata. Natomiast od 2019 roku operuje tylko jedną kwotą 4 mln zł – co jest w kartkach, które roznosi się, a według Spółdzielni jest to kwota 2 mln zł, dlatego zaskarżono do Sądu rzetelność wyliczenia dopłat za wieczyste użytkowanie gruntu. Jeszcze jest jedna sprawa, którą zauważył nasz prawnik, że doszliśmy do okresu przedawnienia za lata 2014-2018 - dlatego że my pozwaliśmy Miasto, natomiast przez ten czas Miasto nie podjęło z nami żadnych mediacji, nie zrobiło żadnego zabezpieczenia roszczeń. Okres przedawnienia roszczeń okresowych jest trzy lata. Dlatego też w sprzeciwie do Sądu Spółdzielnia wyraziła tę przesłankę, że całość dopłat za lata 2014-2018 jest przedawniona, oraz zarzuciła rzetelność danych, gdyż Spółdzielnia ma inne kwoty, niż podaje Miasto. Spółdzielnia prosiła o powołanie biegłego sądowego, który wyliczy dokładnie, ile się należy za wieczyste użytkowanie. Jeżeli Sąd uznałby, że opłaty

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

za okres 2014-2018 są przedawnione, to jest to korzystne dla mieszkańców. Zaznaczyła, że ma nadzieję, że po tej informacji nie będą już roznoszone na budynkach informacje, które przedstawiają tylko stronę Miasta.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła, iż Spółdzielnia mogła poinformować o tej kwestii mieszkańców.
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż sprawa wynikła dwa miesiące temu, kiedy to do skrzynek zostały wrzucone kartki, i tak się po prostu nie robi. Jeżeli ktoś wystąpił do Miasta, to dlaczego wymazuje swoje dane adresowe.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż problem polega na tym, że członkowie nie czytają sprawozdań Zarządu, sprawozdań finansowych, a potrafią jedynie się posługiwać wrzucanymi kartkami. W każdym sprawozdaniu finansowym te zobowiązania są pokazane.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: Czy mógłby ktoś pokazać, gdzie to jest w sprawozdaniu ?
- Prezes stwierdził, iż był czas na zapoznawanie się ze sprawozdaniami, które były wyłożone w materiałach. Po wyłożeniu materiałów Zarząd organizował zebrania, żeby właśnie omówić te wszystkie tematy. My mamy obowiązek powiadomić organ, któremu Zarząd podlega, a jest nim Rada Nadzorcza. Po pierwszym wrzuceniu informacji do klatek schodowych Kancelaria Prawna Witolda Chudzickiego, która reprezentuje Spółdzielnię w tym postępowaniu sądowym, sporządziła do Rady Nadzorczej informację, jak to wygląda. Czy sądzicie Państwo, że podmiot, który bada sprawozdanie finansowe i bilans Spółdzielni, nie zwróciłby uwagi na tak istotną rzecz? W Polsce toczy się w tej chwili milion różnych postępowań. Spółdzielnia wystąpiła z roszczeniem nie w interesie własnym, tylko w interesie członków. Spółdzielnia nie toczy sporu z Miastem St. Warszawy o to, czy zapłacić zapłatę, tylko nie zgadzamy się ze sposobem obciążeń. Łatwo podać kwotę, nie podając metrów kwadratowych, nie podając numerów działek, nie podając obrębów. Spółdzielnia się z tym sposobem naliczenia opłaty nie zgadza i po to są sądy, żeby rozstrzygać takie kwestie. Jeżeli Sąd powoła biegłego i ten biegły będzie w stanie wyliczyć, za ile metrów kwadratowych Miasto nas powinno obciążyć, to

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

zobowiązanie uregulujemy, ale musimy mieć przekonanie, że płacimy za to, za co powinniśmy zapłacić.

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż nierzetelność wynika z tego, że Miasto przysłało nam pismo, żebyśmy dopłacili za 2013 rok, kiedy to jeszcze nie obowiązywało, bo cała aktualizacja jest od roku 2014. Spółdzielnia ma wyliczoną zupełnie inną kwotę, a Miasto ma zupełnie inną i nie wiadomo, co znajduje się w tej kwocie, i dlatego sprawa jest w sądzie.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż budynki mają swoich przedstawicieli w Radzie Nadzorczej i ten przedstawiciel otrzymał szczegółową informację sporządzoną przez mecenasa w tej kwestii. Jak są robione zebrania Rad Budynków, to przedstawiciel mógł omówić to na posiedzeniu Rady Budynku. Ponadto stwierdziła, iż nie widzi problemu, żeby mieszkańcy przychodzili do Spółdzielni i zostaną im udzielone informacje.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 2/2024/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się i zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 r. obejmujące:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans za rok obrotowy 2023 zamykający się po stronie pasywów i aktywów kwotą **62 778 888,40 zł (Sześćdziesiąt dwa miliony siedemset siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem złotych 40/100)**,
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023 wykazujący zysk netto w kwocie **483 126,57 zł (Czteryście osiemdziesiąt trzy tysiące sto dwadzieścia sześć złotych 57/100)**,



Strona 14 z 42



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

4. Wykazany w rachunku zysków i strat wynik GZM na nieruchomościach Spółdzielni zamykający się na dzień 31-12-2023 r.:
 - w kwocie **1 152 221,05 zł** nadwyżka kosztów nad przychodami.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2.

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 63 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 17 osób

Mecenas Piotr Pałka poinformował, iż jeżeli członkowie nie będą przyjmować sprawozdań finansowych, to w myśl ustawy o rachunkowości nie będzie można dzielić nadwyżki bilansowej. W trybie art. 53 ustawy o rachunkowości warunkiem podziału nadwyżki bilansowej jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego.

Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2022 r.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż propozycją podziału nadwyżki bilansowej, czyli zysku | z działalności gospodarczej za 2023 rok w wysokości 483 126,57 zł jest przeznaczenie jej na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2023 r.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu (Marek Skłodowski) zadała pytanie: „Podane są pewne nieruchomości, czyli ktoś zadecyduje, na które budynki te 483 tys. zł zostanie podzielone?” Dodał, iż uchwała jest nieprecyzyjna.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż uchwała jest precyzyjna i jest zawsze co roku podejmowana w tym kształcie, i jest to dzielone proporcjonalnie do m² udziału każdego lokalu w nieruchomościach. W sprawozdaniu finansowym Zarządu jest

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

podział pokazany, jak zostało to podzielone w poprzednim roku. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych precyzuje, że członkowie nadwyżkę z działalności gospodarczej mogą przeznaczyć na dofinansowanie eksploatacji.

- Edward Strząbała zadał pytanie: „Czy nierozliczona nadwyżka, z której nie rozliczył się Prezes ze Sterniczej 127 z ochrony (co z przyjemnością udowodni i pokaże), wchodzi w nadwyżkę budżetową? Czy lokal usługowy, który Prezes celowo trzymał na Szeligowskiej przez 4 lata, został sprzedany i czy wchodzi również w tę nadwyżkę? Bo to nie było uczciwe trzymanie lokalu przez 4 lata i sprzedanie go teraz. Bo powiedzmy, wchodzi suma 800 tys. zł i mówi się, że jest nadwyżka.”
- Przewodniczący WZ stwierdził, iż nie ma pojęcia, o jakim lokalu i 800 tys. zł Pan Strząbała mówi.
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż ustawa o spółdzielniach mówi, że Spółdzielnia musi prowadzić wszystkie wpływy i wydatki na każdą nieruchomość i tak też prowadzi na nieruchomość Sternicza 127. W sprawozdaniu finansowym jest oddzielna karta, gdzie są zestawione wszystkie przychody i koszty dla nieruchomości Sternicza 127. Ochrona i monitoring to kwota 716,48 zł niedopłaty. Dodała, iż nie wie, skąd Pan Strząbała sobie obliczył, że ma być nadpłata. Kwestia monitoringu była omawiana i było mówione, że trzeba było kupić pewne urządzenia, żeby monitoring wizyjny działał. Nadpłata była na Szeligowskiej i może stąd pomyłka, o której mówi Pan Strząbała. Na Szeligowskiej była nadpłata, bo tam jest więcej lokali. Jeżeli chodzi o nadwyżkę bilansową Spółdzielni, to oczywiście jest to sprzedaż lokalu i jest to łączna kwota 483 126,57 zł.
- Edward Strząbała stwierdził: „Czyli, gdyby nie lokal, to nie byłoby żadnej nadwyżki. Za ile lokal został sprzedany?”
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż Pan Strząbała myli pewne pojęcia. Pan mówi, że lokal został sprzedany za x kwotę, ale nie widzi Pan, za ile lokal został wybudowany. Żeby był dochód, to musi być przychód minus koszty.
- Edward Strząbała stwierdził, iż nie podważył ceny sprzedaży lokalu, tylko zapytał, za ile został lokal sprzedany.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż zostały sprzedane dwa lokale usługowe w obecnie realizowanej inwestycji „Lazurowe Apartamenty” i Pan Strząbała był zainteresowany ich kupnem, jednak sprzedaliśmy te lokale innemu kontrahentowi za znacznie większą kwotę, i stąd też widocznie cała złość. Transakcja jest zamknięta, akt notarialny podpisany, jest inny właściciel, i niech Pan Strząbała przestanie drążyć. Już Pan rozwijał się z tą myślą do organów ścigania i niech Pan pozwoli, żeby się wykazały.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2023 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 3/2024/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2023 r.

Na podstawie § 41 pkt 8) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

Dokonuje się podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok w wysokości **483 126,57 zł** w następujący sposób:

- 1) Kwotę 483 126,57 zł przeznacza się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2023 r.,

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 91 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osoba

Strona 17 z 42

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.


Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

Ad pkt 9) Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż w związku z tym, że Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną, to musi co roku przeprowadzać lustracje. Podmiot do przeprowadzenia lustracji wybiera uchwałą Rada Nadzorcza.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż od razu omówi punkty 9 i 10 porządku obrad. Jeżeli chodzi o wnioski z lustracji za 2021 rok, to sformułowano jeden wniosek: zmiana statutu w zakresie § 49 pkt 8. Wniosek został zrealizowany w dniach 24 i 31 marca 2023 roku.

Ad pkt 10) Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.

- Edyta Benesz stwierdziła, iż lustracja z działalności za 2022 rok trwała od 04.12.2023 r. do 25.01.2024 r. Lustracji podlega działalność inwestycyjna, sprawy członkowskie, gospodarka remontowa, finansowa, organy statutowe. W liście polustracyjnym zawarto następujący zapis: "Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej 'Lazurowa' w Warszawie, w okresie objętym lustracją, prowadzona była prawidłowo i poza wnioskiem dotyczącym rozważenia wprowadzenia zmian na stronie internetowej Spółdzielni w celu spersonalizowania dostępu do kont dla członków Spółdzielni, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu." Mówczynie poinformowała, że Zarząd Spółdzielni poczynił już kroki celem spersonalizowania dostępu do strony internetowej.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Stermicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2022 r.– 31.12.2022 r.

- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 4/2024/Część I

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2022 r.– 31.12.2022 r.**

Na podstawie § 41 pkt 12) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się przyjęcie do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r., w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

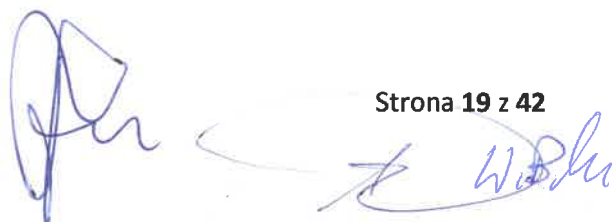
§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 99 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osób

Ad pkt 11) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2023 r.



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Stermicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Rada Nadzorcza na posiedzeniu przed Walnym Zgromadzeniem jednogłośnie rekomendowała udzielenie absolutorium Prezesowi Zbigniewowi Gaca-Richter i Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła, iż jest członkiem Spółdzielni od 6 lat i zauważyła pewne kwestie, które są nieprawidłowe w działaniu Spółdzielni, i skierowała do Pana Prezesa rok temu: najpierw otrzymał nakaz wykazania legalności swoich działań, a rok temu, 26 maja, dostał nakaz zaprzestania nielegalnego funkcjonowania, ponieważ nie wykazał, że działa legalnie. Dodała, iż chciałaby, aby Prezes wyjaśnił wszystkim, dlaczego działa nielegalnie i dlaczego przekształcił Spółdzielnię, nadał Regon i NIP, i działa jako firma, oraz dlaczego KRS ma zapis zarządzanie na zlecenie? Na czyje zlecenie?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż on tego pisma nie traktuje poważnie, gdyż ono jest stworzone pod wpływem znanego adwokata, który w imieniu członków Spółdzielni występuje. Prezes stwierdził, iż działa legalnie na podstawie uchwały powołującej go na stanowisko Prezesa i jest wpisany do KRS, a Spółdzielnia działa zgodnie ze Statutem i prawem spółdzielczym.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż Zarząd Spółdzielni działa na podstawie ustawy i zgodnie z ustawą, a potwierdzeniem jest ujawnienie składu Zarządu w KRS. Gdyby Zarządy Spółdzielni działały nielegalnie, nie byłyby ujawnione w KRS, który weryfikuje legalność powołania Zarządów.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła, iż mecenas również otrzymał taki nakaz, potwierdzony odbiór przez mecenasa własnoręcznie.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż nie otrzymał żadnego nakazu i poprosił, aby zabierająca głos nie wprowadzała członków w błąd.
- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zadał pytanie mecenasowi: czy w trakcie, jak Komisja będzie liczyła głosy w kwestii absolutorium Prezesowi Zarządu, to czy można rozdawać już karty w kwestii udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu?
- Mecenas stwierdził, iż można w trakcie zliczania głosów nad udzieleniem absolutorium Prezesowi rozdawać karty do głosowania nad absolutorium Członkowi Zarządu.



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że głosowania w pkt 11 i 12 porządku obrad, w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi i Członkowi Zarządu, będą tajne.

Komisja Mandatowo - Skrutacyjna i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.

- W trakcie zliczania głosów w kwestii udzielania absolutorium Prezesowi Zarządu padły ze strony uczestnika, że Pani przekazała dwie karty do głosowania Panu Prezesowi, które zostały zwrócone komisji już w trakcie liczenia.
- Przewodniczący WZ stwierdził, iż Pan Prezes jest członkiem Spółdzielni i ma prawo głosować, a on nie zamknął jeszcze głosowania w pkt 11 i 12 porządku obrad. Każdy w tej chwili miał prawo jeszcze oddać głos na karcie i przynieść wypełnioną kartę komisji.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła, iż nie rozumie, dlaczego głosy nie znalazły się w urnie, tylko były przenoszone między osobami. Dodała, że ma to nagrane i jeżeli Państwo zgadzacie się na takie rozwiązania, że dokumenty są przenoszone z jednego miejsca na drugie, to jest to nieprawidłowe.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych, osoba, która nie jest uprawniona do przetwarzania danych osobowych, podlega odpowiedzialności karnej. Zaznaczył, że jest Komisja Skrutacyjna i jeżeli Komisja Skrutacyjna nie zgłasza uwag, to znaczy, że głosowanie jest przeprowadzone w sposób prawidłowy.
- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdził, iż aby uciąć wszelkie spekulacje, zarządza reasumpcję głosowania dotyczącego pkt 11 i 12.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: co z kartami, które już zostały oddane do głosowania?
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż w przypadku reasumpcji głosowania, karty, które zostały już oddane, należy zniszczyć i dla usunięcia wszelkich wątpliwości przeprowadzić ponowne głosowanie, tak żeby nikt nie miał wątpliwości.


Strona 21 z 42


Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił, aby wszystkie karty z oddanym głosem Komisja zniszczyła i odłożyła.
- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, iż ponowne głosowanie będzie wyglądać tak, że urna będzie postawiona na stole prezydium. Każda osoba po kolei będzie podchodzić do Komisji i otrzyma jednocześnie karty do głosowania za udzieleniem absolutorium Prezesowi i Członkowi Zarządu i po oddaniu głosu wrzuci karty do urny. Każda osoba podchodzi do Komisji z kartą członkowską, którą otrzymała przy liście obecności. Prosił, aby podchodzić po kolei do Komisji, a nie wszyscy na raz.
- *Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania wrzucili karty do urny. Komisja policzyła głosy.*
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 5/2024/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2023 r.

Na podstawie § 41 pkt 5) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

Udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2023 rok.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 59 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 50 osób

Ad pkt 12) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2023 r.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 6/2024/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2023 r.

Na podstawie § 41 pkt 5) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

Udziela się absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2023 r.

§ 2.

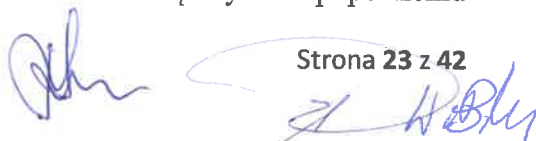
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 62 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 47 osób

Ad pkt 13) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski stwierdził, iż sprawozdanie obejmuje działalność Rady z dwóch kadencji. Część Rady Nadzorczej w 2023 roku była pod przewodnictwem Ryszarda Jasinowicza, a druga część pod przewodnictwem jego osoby. Rada Nadzorcza odbyła w 2023 r. 12 posiedzeń. Frekwencja na posiedzeniach Rady Nadzorczej była bardzo wysoka i wynosiła średnio 85%. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz pełne teksty podjętych uchwał znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni. Wszystkie uchwały przechodziły jednomyślnie lub powyżej 2/3. Na posiedzeniach omawiano również korespondencję do Rady Nadzorczej, wśród której omawiano donosy Pana Strząbały o popełnieniu



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

przestępstwa do prokuratury. Omawiano również kwestie parkingów na osiedlu, gdzie część parkingów nie ma pozwolenia na użytkowanie, ponieważ powstały nielegalnie. Stwierdził, iż na temat parkingów powie zapewne więcej Pan Prezes.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż jeśli chodzi o miejsca postojowe dla członków spółdzielni, jest to temat, który członków nurtuje i od dawna się przewija. Generalnie, parkingi na terenie spółdzielni zajmują 6 660 m². Parkingi Lazurowa 4, Rozłogi 2, Siemiatycka 1, Lazurowa 12 i Rozłogi 9 to są parkingi społeczne, które zajmują wspomnianą powierzchnię, a opłaty roczne za nie kształtują się następująco (są to kwoty, które są płacone do Spółdzielni, a nie między sobą): parking Lazurowa 4 płaci do Spółdzielni opłatę roczną 11 669,68 zł, co daje 9,35 zł miesięcznie, parking Rozłogi 9 płaci 6 511 zł rocznie, co daje 9,69 zł miesięcznie, Siemiatycka 1 płaci 9 272 zł rocznie, a opłata od miejsca postojowego miesięczna wynosi 12,75 zł, parking Lazurowa 12/Rozłogi 9 płaci 20 341 zł rocznie, co daje 14,74 zł od osoby. Parkingi społeczne wniosły do kasy Spółdzielni rocznie 47 tysięcy złotych, co jest niesprawiedliwie ewidentne. Mamy również takie parkingi, które są nazywane komercyjnymi i są zarządzane przez Spółdzielnię, a są to parkingi Lazurowa 6 i Sternicza 125. Na tych parkingach opłata za stanowisko dla członka Spółdzielni wynosi 75 zł, a dla osób spoza Spółdzielni wynosi 150 zł. Mamy jeszcze miejsca opachołkowane przy Lazurowej 12, Rozłogi 4, Szeligowskiej 10 - opłata za takie miejsce wynosi 50 zł za stanowisko, a również mamy miejsca opachołkowane, które zajęli członkowie Spółdzielni, parkujący na parkingu Lazurowa 2/Lazurowa 2A i to jest parking przy Szeligowskiej 10, gdzie opłata wynosi 30,00 zł, jeżeli jest wpłacona kaucja, bo tam członkowie Spółdzielni w pewnym sensie pokrywali wybudowanie miejsca postojowego. Przychód roczny z parkingów komercyjnych dla Spółdzielni wynosi 180 000 zł. Parkingi Lazurowa 6 i Lazurowa 4 od początku wybudowania nigdy nie miały pozwolenia na użytkowanie. Staraniem Zarządu wystąpiliśmy 6 lat temu o legalizację tych parkingów i kończymy postępowanie przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego. Wydane są warunki zabudowy, aby zalegalizować funkcjonowanie tego parkingu. Zostały wniesione ostatnie dokumenty wraz z opinią pożarową w 2020 roku. Sprawa została przekazana do Wojewódzkiego

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

Inspektora i czekamy, czy ten parking zostanie zalegalizowany. Oczywiście są parkingi, które mają legalizację: parking Lazurowa 2, Siemiatycka 1, Lazurowa 12/Rozłogi 9 – kończy się jesienią tego roku, i wystąpiliśmy na wniosek zarządu parkingu do właściciela gruntu Miasta Stołecznego Warszawa poprzez Wydział Architektury Miasta Stołecznego Urzędu Gminy Bemowo o zalegalizowanie funkcjonowania tego parkingu na następne 5 lat. Są dwa rozwiązania jeśli chodzi o parkingi Lazurowa 4 i 6: jeśli parking zostanie zalegalizowany, to trzeba będzie go dostosować do wymogów związanych z ochroną środowiska i z przepisami, jeśli tego nie uczynimy, to dostaniemy nakaz rozbiórki. Odwiecznym problemem jest brak miejsc do parkowania. Na parkingu Lazurowa 4 mamy 104 miejsca postojowe, na parkingu Lazurowa 6 około 100 miejsc postojowych, czyli łącznie 200 miejsc postojowych na tych płaszczyznowych parkingach.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż teren Spółdzielni, od momentu kiedy nabyliśmy wieczyste użytkowanie na podstawie aktu notarialnego z 2022 roku, musi być użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, inaczej właściciel terenu, czyli Skarb Państwa reprezentowany przez Urząd Gminy, może nam cofnąć prawo wieczystego użytkowania. Parę lat temu został wyłożony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym została określona funkcja dla wszystkich terenów Spółdzielni. Dla parkingów Lazurowa 4 i 6 została określona taka funkcja przez Miasto, że tam mogą być zlokalizowane tylko i wyłącznie parkingi wielopoziomowe z lokalami usługowymi. Zarząd nie działa tylko w imieniu osób, które tam sobie parkują od 20 lat, tylko my mamy obowiązek działać w imieniu wszystkich członków Spółdzielni. Wystąpiliśmy o decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych i organ wydał taką decyzję, że funkcjonowanie takiego parkingu nie zakłóci funkcjonowania w Spółdzielni i jest zgodne z zapisanym przeznaczeniem w projekcie planu. Spółdzielnia wystąpiła o warunki zabudowy i uzyskaliśmy warunki zabudowy na wybudowanie parkingu dwukondygnacyjnego i lokale usługowe w parterze z wejściem od ulicy Lazurowej na 417 miejsc postojowych. Czyli byłoby 2 razy więcej miejsc niż jest teraz. Wszyscy mówimy, żeby rozwiązać problemy parkowania pojazdów. Jeśli państwo uważacie, że stawianie pod kątem tak czy tak samochodów

Strona 25 z 42

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

w ciągu pieszo-jezdnego Lazurowa 4 oraz 6 rozwiąże problemy, to jest błąd. Przepisy idą w tą stronę, że ze względu na zwiększające się zagrożenie pożarowe zostaną wyznaczone drogi pożarowe, a nasze ulice o szerokości 11 m spełniają wymóg drogi pożarowej, więc proszę nie mieć później pretensji do Zarządu. W związku z tym szukamy jakiegoś rozwiązania, a tym rozwiązaniem jest to, że chcieliśmy zaproponować państwu opcję parkingu wielopoziomowego. Jest mi bardzo przykro, bo nikt z państwa, dosłownie nikt, ani z Lazurowej 4, ani z Lazurowej 6, oprócz członków Rady Nadzorczej, nie pofatygował się do Spółdzielni i nie zapoznał się z wizualizacją oraz z decyzją o uwarunkowaniach środowiskowych. Nikt nie chce członkom zabrać zieleni, zająć drogę wewnętrzną. Oczekujecie państwo, żebyśmy chronili was przed hałasem komunikacyjnym od ulicy Lazurowej. Wraz z jednym z członków z Lazurowej 4 wspólnie prowadziliśmy postępowanie przeciwko właścicielowi drogi, domagając się wybudowania ekranów, ale ekrany nie zostały wybudowane i nie będą wybudowane. Nawet gdyby były budowane, to ekrany - zgodnie z zasadami fizyki - nigdy nie będą chronić w sposób skuteczny przed hałasem komunikacyjnym. Bardziej skuteczny jest każdy obiekt kubaturowy, a takim obiektem kubaturowym jest odpowiednio wybudowany budynek wzdłuż ulicy Lazurowej. Niech państwo sobie to w domu przemyślą, zarówno te osoby, które mają miejsca na parking, jak i pozostali członków. My mamy obowiązek wobec wszystkich członków spółdzielni, którzy godzinami jeżdżą szukając miejsc postojowych, a pewna uprzywilejowana grupa zaanektowała 6 600 m² i nikogo do tego nie dopuszcza, nie wnosząc wkładu do spółdzielni.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy wcześniej w miejscu, gdzie mają powstać domki, nie planowano wybudować parkingu z lokalami usługowymi?
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: co na czas budowy z osobami, które parkują na tych parkingach?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż od 8 lat staramy się o warunki i pozwolenie na budowę centralnej części osiedla. Po wybudowaniu centralnej części osiedla, co wcześniej czy później nastąpi, bo nie będzie przeszkód formalnych - plan miejscowy powstanie - i dostaniemy pozwolenie na budowę, pod tymi trzema budynkami mieszkalnymi



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

w centralnej części powstanie 360 miejsc postojowych w parkingu podziemnym, a mieszkań będzie 150.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: jaka będzie kwota wynajmu?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż na razie nie mówmy o kwotach. 150 miejsc postojowych musimy zapewnić osobom, które tam kupują mieszkania, i zostaje 150 miejsc postojowych. Te miejsca postojowe chcieliśmy przeznaczyć na rotację dla osób, które parkują teraz na parkingach Lazurowa 4 i Lazurowa 6, z opłatą ustaloną przez Radę Nadzorczą, nieprzekraczającą opłaty, która jest teraz wnoszona przez członków Spółdzielni na parkingach komercyjnych - czyli byłaby to opłata rzędu do 80 zł za miejsce postojowe miesięcznie. Jeśli taka będzie członków wola, będzie wybudowany parking wielopoziomowy. Będziemy również starali się sprzedawać miejsca postojowe jako odrębną własność w garażu wielostanowiskowym, a część miejsc postojowych, dla tych osób, które nie będą chciały kupić, będziemy chcieli wynająć. Proszę nie pytać o cenę wynajmu, bo to byłyby kalkulacje z księżyca - nie znamy wielu parametrów, żeby się do tych cen odnosić. Spółdzielnia przy inwestycjach, które realizujemy, otrzymuje bardzo wysoki współczynnik sięgający prawie 1:87. W związku z tym, nie można mieć do Zarządu zarzutów, że nie dbamy o ilość wytworzonych miejsc postojowych – ta ilość miejsc postojowych, pomimo że wybudowane zostało 430 mieszkań, nie zmniejszyła się, a ona się zwiększyła, bo w każdej inwestycji na jedno mieszkanie musimy wybudować prawie dwa miejsca postojowe, i część członków Spółdzielni, chcąc mieć miejsca postojowe w garażach podziemnych, może te miejsca swobodnie kupić.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż sięgnęła do bardzo historycznych dokumentów, czyli dokumentów ustanawiających osiedle Lazurowa. W 1969 roku Plan Ogólny z 10.07.1969 r. został zatwierdzony Uchwałą nr 4/25 Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy. W 1973 roku była decyzja lokalizacyjna osiedla. Następnie w latach 1975 i 1976 były decyzje o zatwierdzeniu planu realizacyjnego osiedla. Oczywiście w tym planie uwzględnione są budynki mieszkalne, przychodnia, pawilony handlowe, warsztat i parkingi. Już w planie wiele lat temu zapisano, że na terenie I przedsięwzięcia realizowanego osiedla brakowało liczby miejsc parkingowych (mimo bardzo niskich



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

wskaźników obowiązujących w tym czasie), o czym świadczy notatka na rysunku planu realizacyjnego o konieczności przyszłego spiętrzenia zespołów parkingowych. Mówczynie zaprosiła do siebie, jeżeli ktoś chciałby zobaczyć rysunek, o którym mówiła. Sąsiednia Spółdzielnia spiętrzyła parking, bo ma parking wielopoziomowy. Pojawiają się głosy, że miejsce postojowe dostało się w przydziale lokalu mieszkalnego, co jest nieprawdą, bo przydział dotyczył tylko lokali mieszkalnych. W procedurze odrębnej własności lokalu jedyne, co zostało dopisane do lokalu, to były komórki lokatorskie i nic więcej. Dodała, iż w 2012 roku robiła pierwszy bilans miejsc postojowych, co wiązało się z realizacją pierwszej inwestycji. 1050 miejsc postojowych /1300 lokali, gdzie współczynnik wynosił 0,77. Potem były kolejne inwestycje i wraz z nimi wzrastała liczba miejsc postojowych, aż doszliśmy do bilansu 1:04. Zaznaczyła, że ma świadomość, że tych miejsc brakuje i tego nie podważa – bo to jest realny problem, który istnieje w Spółdzielni. W miejscu parkingu Lazurowa 12/Rozłogi 9 w planie zagospodarowania mamy jasno określone: parking wraz z usługami, gdzie maksymalna wysokość parkingu ustalona jest na 20 m – co oznacza, że już w miejscowym planie przewidziany jest parking wielopoziomowy z usługami. Jeżeli chodzi o parking Siemiatycka 1, w miejscowym planie jest on przeznaczony na parking dla samochodów osobowych. Parking Rozłogi 2 również ma przeznaczenie na parking z usługami wzdłuż ulicy Sterniczej. Parking Lazurowa 4 – przeznaczony jest na parking dla samochodów osobowych uzupełniający usługi wraz z adnotacją: „nakazuje się realizowanie ciągu usług ogólnodostępnych w parterach budynków i nakazuje się realizowanie wejść do budynków od strony przestrzeni publicznej oraz zagospodarowanie terenu biologicznie czynnego zielenią.” Identyczna sytuacja jest na parkingu Lazurowa 6, gdzie plan przewiduje parking i usługi. Szeligowska 10 jest przykładem tego, jak Zarząd zadbał o miejsca postojowe dla parkingu społecznego Lazurowa 2 i 2A, w momencie kiedy była realizowana inwestycja, nikt nie został pominięty. Właścicielem gruntu jest Miasto St. Warszawy i o tym się zapomina. Spółdzielnia może planować, rozmawiać, ale de facto właściciel zdecyduje, co tam będzie. Albo wystąpimy o warunki zabudowy trochę wcześniej i zaproponujemy coś, co urząd by chciał, ale nie na tak daleko idących warunkach, jak chciałoby miasto, bo trzeba pamiętać, że za chwilę powstanie obok



Strona 28 z 42



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

metro i jeżeli my się nie wpisujemy w plan miasta, to miasto wypowie nam użytkowanie wieczyste, co jest możliwe zgodnie z zapisami aktu notarialnego podpisanego z Miastem. W akcie jest zapis, że jak teren będzie użytkowany w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, umowa może być rozwiązana przed upływem jej terminu. Albo my zdecydujemy, co będzie na tym terenie, albo zrobi to za nas miasto.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż opowie kilka szczegółów dotyczących planu zagospodarowania działki, bo chciałby zaprzeczyć mitom, które są opowiadane. Parking wielopoziomowy Lazurowa 4/6 jest wpisany w planie zagospodarowania przestrzennego. Linia zabudowy to nic innego jak linia na granicy naszej działki. Rozumiem, że są pewne przepisy dotyczące odsunięcia się od wodociągu, ale proszę nie mówić, że ze względu na to, że został wybudowany wodociąg, zostanie przesunięta linia zabudowy. Nie zostanie przesunięta, bo odległość zabudowy od wymienionego wodociągu zgodnie z warunkami technicznymi wynosi ponad 8 m i nie ma żadnej potrzeby, żeby przesunąć linię zabudowy. Mówca przedstawił wizualizację parkingu wielopoziomowego przygotowaną przez Spółdzielnię. Wskazał, że komunikacja do tego parkingu nie będzie się odbywała ciągiem pieszo-jezdnym przed budynkiem, tylko będzie się odbywała łącznikiem od ulicy Siemiatyckiej do parkingu. Na tym parkingu będzie około 200 miejsc postojowych. Zieleń nie będzie ruszona, a w niektórych miejscach może być ruszona, ale zieleni przybędzie, bo przewidziany jest element jak duże patio. Tak samo wygląda sytuacja przy budynku Lazurowa 4 - linia zabudowy jest, dojazd będzie „rękawem”. Przewidywane jest kilkanaście miejsc postojowych zewnętrznych, ale one nie muszą być konieczne zrealizowane. Jeżeli nie będziemy mieli takich potrzeb, te miejsca postojowe zewnętrzne nie muszą być zrealizowane. Żeby zamknąć pierzeję ulicy Lazurowej, jako drugi etap planowany jest budynek handlowo-usługowy, który będzie w pewnym sensie źródłem finansowania wybudowania parkingu. Parkingi mają mieć trzy kondygnacje: parter - lokale usługowe plus miejsca postojowe. Wejście do lokali usługowych będzie tylko i wyłącznie od strony ulicy Lazurowej. Jeżeli dobrze sprzedamy miejsca postojowe w tym budynku i miejsca postojowe w lokalach usługowych na parterze, mamy w znacznej części sfinansowaną budowę parkingu wielopoziomowego. Jeżeli część członków zdecyduje

Strona 29 z 42

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

się na kupno, to również będzie to dodatkowy element. Do żadnych inwestycji nie przystąpiliśmy, zanim nie wykonaliśmy analizy wykonalności, czyli nie policzyliśmy efektu, nakładów, możliwości finansowych, zysku. Póki co, na tych wszystkich inwestycjach parametry z analizy wykonalności udało nam się zachować. Zaznaczył, iż nie będzie ruszany ciąg pieszo-jezdny, komunikacja jest od łączników, nie ruszamy zieleni, nie wychodzimy w ogóle poza teren, który jest w tej chwili zajmowany przez parking płaszczyznowy. Podkreślił, iż temat będzie omawiany na Walnym Zgromadzeniu i członkowie Spółdzielni zdecydują, czy budujemy taki parking. Zaznaczył, że nie może być tak, że Spółdzielnia nie ma wglądu, co na parkingach społecznych się dzieje. Jak zaczęliśmy sprawdzać te rzeczy, to się okazuje, że są osoby, które posiadają dwa miejsca, które nie mają samochodów, dawno umarły, a miejsca mają.

- Edyta Benesz stwierdziła, iż na parkingach społecznych mieszkańcy Lazurowa 4 mają łącznie 67 miejsc, Lazurowa 12 - 56 miejsc (ponad połowa mieszkańców budynku ma miejsce postojowe na parkingu społecznym za ponad 10 zł). Na Rozłogi 2 są 43 miejsca, Rozłogi 9 - 54 miejsca postojowe. Budynki takie jak Rozłogi 3 – 2 miejsca, Rozłogi 5 – 3 miejsca. Jest skrajna niesprawiedliwość, że tylko mieszkańców tych budynków, przy których te parkingi są usytuowane, zaspokajane są potrzeby mieszkaniowe. Jest to niezgodne z regulaminem, gdyż nie ma w nim zapisów, że parking obsługuje dany budynek, natomiast zapisane jest, że na równi obsługuje budynek, przy którym się znajduje, oraz inne budynki Spółdzielni.

Do Spółdzielni docierają takie informacje, jak sprzedaż lokali mieszkalnych z miejscami, podnajem miejsc postojowych. Nie można patrzeć na sytuację, kiedy dobro luksusowe, jakim jest miejsce postojowe, w wynajmie kosztuje 10 zł, podczas gdy ktoś, kto chce mieć miejsce na własność w nowej inwestycji, musi za nie zapłacić 35 tys. zł, a później płacić 100 zł czynszu do Spółdzielni.

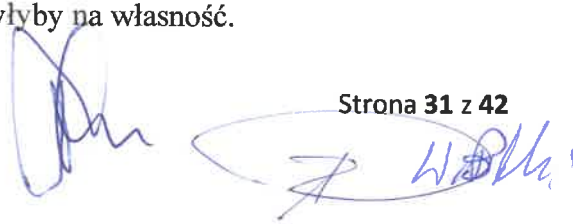
- Prezes Zarządu przedstawił wizualizację budynku przy ul. Lazurowej/Sterniczej, w którym na parterze znajdowałyby się lokale usługowe. Na pierwszym piętrze można by zaaranżować siedzibę Spółdzielni oraz klub dla mieszkańców, a na ostatniej

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

kondygnacji również lokale użytkowe. Mówca przedstawił również wizualizację parkingu wielopoziomowego. Parking miałby osłonięte ściany, aby zniwelować ewentualny hałas oraz ilość spalin, która na pewno nie będzie większa niż obecna na parkingu. Zaapelował, że zamiast skupiać się na blokowaniu jakiegoś pomysłu, może warto popatrzeć na to z innej strony i postarać się znaleźć jakieś pozytywy. Jest możliwe, że to rozwiązanie, może nie członkom Spółdzielni czy jemu osobiście, ale naszym dzieciom i wnukom zapewni godziwe warunki zamieszkiwania.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: "Na parkingu Lazurowa 12 jest mnóstwo wolnych miejsc, a przy bloku stoi sznur samochodów. Dwóch panów, którzy mieszkają po drugiej stronie Lazurowej, parkuje przy naszym bloku. Czy nie można tego jakoś zaostrzyć?"
- Prezes Zarządu stwierdził, że jeśli chodzi o funkcjonowanie parkingu Lazurowa 12/Rozłogi 9, to on będzie działał, ponieważ nie chcemy działać wbrew członkom. W imieniu parkingu wystąpiliśmy o przedłużenie użytkowania tego terenu. Natomiast zgodnie z przepisami i warunkami pożarowymi dla osiedli wielorodzinnych, tam gdzie jest budynek Rozłogi 9, powinna być zawrotka straży pożarnej, i tak naprawdę tam nie powinno być miejsc postojowych. Na parkingu Lazurowa 4 wieczorem jest mnóstwo miejsc postojowych, a wszyscy jeżdżą i szukają miejsca. Dodał, iż wraz z żoną są członkami Spółdzielni i żeby parkować swoje pojazdy, kupili miejsce postojowe za 35 000 zł i co miesiąc płacą za nie 120 zł do Spółdzielni. Nie namawia członków, żeby płacili 35 000 zł za miejsce postojowe, ale chciałby, żeby wszyscy płacili tak samo. Jeżeli jedni płacą na Lazurowej 75 zł, a trzy metry dalej płaci się 10 zł, to nikt nie powie, że to jest sprawiedliwe. Dlatego tuż po wakacjach, wraz z Radą Nadzorczą, zajmiemy się zmianą regulaminu funkcjonowania parkingu i opłaty zostaną ujednolicone na racjonalnym poziomie. Zarząd odpowiadający za majątek Spółdzielni musi znaleźć środki, żeby zabezpieczyć właściwe funkcjonowanie terenów Spółdzielni.
- Ewa Skłodowska stwierdziła, iż jeżeli chodzi o inwestycję w centrum, to byśmy stracili, bo wszystko idzie na własność prywatną, a w tej chwili są korzyści dla Spółdzielni z wynajmu obecnych lokali. W protokole z Rady Nadzorczej w wypowiedzi Pana Prezesa jest, że wszystkie lokale wybudowane byłyby na własność.



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż w Lazurowym Centrum planowane jest, że $\frac{3}{4}$ lokali zostanie w majątku Spółdzielni i one będą wynajmowane. Obiekty handlowe, które są eksploatowane, są zużyte technicznie i ekonomicznie i generalnie również nie mają żadnej wartości ekonomicznej. Koszty utrzymania tych budynków są wysokie. Te 430 000 zł, które udaje nam się wygenerować z tych lokali usługowych, które mamy na terenie Spółdzielni, to naprawdę bardzo mało. Maksymalna stawka, jaką możemy uzyskać po negocjacjach za lokal usługowy, to około 38 zł – apteka i Gross. Resztę lokali maksymalnie możemy wynajmować za kwotę 20-25 zł, bo nikt więcej nie zapłaci. Przychodzi pewien moment, kiedy trzeba zadać sobie pytanie, czy inwestować w te mienie, czy nie, gdyż jego zdaniem to jest wyrzucanie pieniędzy w błoto.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 7/2024/Część I
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej
z działalności za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.


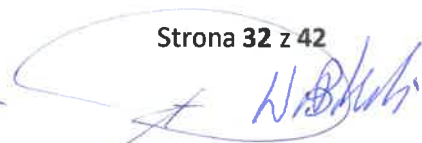
Przyjmuje się Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało:

86 osób

 
Strona 32 z 42

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 10 osób

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Ad pkt 14) Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2025 r. (w tym planu remontów na 2025 r.).

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż jak co roku, zgodnie ze Statutem par. 41 pkt 1, Walne Zgromadzenie przyjmuje założenia do planu rzeczowo-finansowego na 2025 rok. Spółdzielnia, zgodnie ze Statutem, prowadzi działalność statutową polegającą na zarządzaniu i eksploatacji zasobów mieszkaniowych, prowadzeniu działalności inwestycyjnej oraz wykonywaniu remontów w ramach zgromadzonych środków na funduszu remontowym. Od 2023 roku wykonuje również prace związane z termomodernizacją budynków i montażem paneli fotowoltaicznych w ramach środków zgromadzonych na funduszach celowych. Spółdzielnia prowadzi także pozostałą działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali usługowych. Mówczyni stwierdziła, iż na 2025 rok planowane są koszty na kwotę 53 159 mln zł, gdzie koszty nieruchomości mieszkalnych będą wynosić 20 167 mln zł, zaś koszty lokali użytkowych i pożytków 1 189 mln zł, koszty z działalności inwestycyjnej 30 000 mln zł, koszty funduszy celowych 1 752 mln zł. Środki przeznaczone na remonty wynoszą 1 810 551,72 zł. Środki te zostaną przeznaczone na remonty dźwigów, ciągów pieszo-jezdnych, remonty budynków mieszkalnych.
- Robert Krawczak stwierdził, iż od 2030 roku wszystkie nowe budynki w Unii Europejskiej mają być zeroemisyjne. Państwa członkowskie będą też musiały poddać do tego czasu termomodernizacji 16 proc. budynków niemieszkalnych o najgorszej charakterystyce energetycznej, a do 2033 roku 26 proc. takich budynków. 25 lipca 2023 roku Unia Europejska przyjęła dyrektywę mającą na celu zmniejszenie zużycia

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

energii końcowej w całej Unii o 11,7% do 2030 roku, w porównaniu z prognozami zużycia energii na 2030 rok sporządzonymi w 2020 roku. Spółdzielnia wykonała świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynków na swoim osiedlu, znajdujących się w klasach od C do G. To jest bardzo źle. Wykonane przez firmę zewnętrzną odkrywki na elewacjach budynków wykazały, że na wszystkich budynkach docieplenia elewacji, które miały miejsce w latach 2001-2008, zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną, warunkami wykonywania dociepień zawartymi w instrukcji ITB oraz wytycznymi z projektów. Przeprowadzone badania odkrywkowe i ocena wizualna wykazały nieprawidłowości dotyczące zamocowania termoizolacji oraz warstw wierzchnich ocieplenia, w tym: W przypadku „odkrywki” nr 1 stwierdzono samoistne odspojenie zaprawy klejącej mocującej ocieplenie od podłoża. Czyli oznacza to, że płyty trzymają się tylko na siatce zewnętrznej. Na budynkach Rozłogi 4, Lazurowa 6 oraz Lazurowa 4 były takie przypadki, że cała ściana musiała zostać przekończona, dlatego że wisiała w powietrzu. Ponadto wykryto nieprawidłowy sposób klejenia płyt styropianowych do podłoża ściennego - klejenie płyt styropianowych na tzw. „placki” bez stosowania pasm obwodowych kleju. Klejenie na placki bez pasma obwodowego kleju może skutkować brakiem uzyskania klasyfikacji.



4 z 42



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż Spółdzielnia przeprowadzała termomodernizację w latach 2001-2006. Dodał, iż identyfikuje osoby, które wtedy zasiadały we władzach spółdzielni i decydowały o tym. Spółdzielnia w tamtym czasie przez te 5 lat działalności przy termomodernizacji wydała 8 187 mln zł - nie uzyskując ani złotówki z premii termomodernizacyjnej, a można było skorzystać z doskonale funkcjonującej wtedy ustawy o termomodernizacji i po wykonaniu robót, jeżeli te roboty byłyby wykonane zgodnie z dokumentacją techniczną i odebrane między innymi przez przedstawiciela banku, mogła uzyskać premię. Wygodniej było, jeżeli osoby z zewnątrz nie interesowały się stanem technicznym tych ociepleń. Spółdzielnia ocenia wykonanie tych ociepleń jako bardzo złe. Od kilku lat podejmujemy jakieś tam środki zaradcze i niestety jeżeli teraz będziemy chcieli zrobić kompleksową termomodernizację, to musimy ponieść dodatkowe nakłady na wzmocnienie konstrukcji, a w niektórych przypadkach na całkowite zdjęcie ocieplenia i wykonanie ponownego ocieplenia - i to członkowie będą musieli za to zapłacić. Od stycznia tego roku obciążamy członków funduszem na termomodernizację. W tym roku chcemy przede wszystkim pieniądze przeznaczyć na takie elementy jak: wykonanie audytów energetycznych dla każdego budynku i wykonanie dokumentacji technicznej na wykonanie robót przewidzianych w audycie. W przyszłym roku na Walnym Zgromadzeniu wystąpimy z wnioskiem o podjęcie uchwały w celu umożliwienia zaciągnięcia kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego na wykonanie robót termomodernizacyjnych. Jeżeli roboty wykonamy prawidłowo i zostanie osiągnięty efekt energetyczny, to możemy skorzystać z ustawy remontowej albo z ustawy termomodernizacyjnej. Z tego, co podpowiadają nam fachowcy, nam będzie korzystniej skorzystać z ustawy remontowej. W tej chwili ustalone są zwroty na 25% - przepisy idą w tym kierunku, aby zwrot poniesionych nakładów na termomodernizację był większy. Jeżeli nie przeprowadzimy prac termomodernizacyjnych, które dla każdego budynku są trochę inne (bo niektóre budynki mają już ocieplone stropy piwnic, mają prawidłowo ocieplone stropodachy, mają wymienioną zmodernizowaną instalację centralnego ogrzewania lub też wykonane inne prace). Dlatego jest ustanowiony indywidualny odpis dla każdego

Strona 35 z 42

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

budynku - każdy budynek będzie się rozliczał indywidualnie. Na dzień dzisiejszy wyceniona bez ścian podłużnych na budynkach wartość robót termomodernizacyjnych dla całej Spółdzielni to jest kwota około 17 mln zł, z czego możemy uzyskać premię w wysokości do 25%.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż kolejny stworzony fundusz na podstawie przyjętej uchwały Walnego Zgromadzenia to fundusz na instalację fotowoltaiki. Bank Gospodarstwa Krajowego po złożeniu wniosku i ocenie dokumentacji przez audytorów banku przyznaje granty po wykonaniu tych prac. Żeby sprawdzić jak faktycznie i empirycznie według układów pomiarowych sprawdzają się nasze założenia na fotowoltaikę, wykonaliśmy w trybie pilotażowym instalację fotowoltaiczną na budynku Rozłogi 2. Została ona odebrana w sierpniu tamtego roku. Zakładano pierwotnie, że to będzie pięcioletni okres zwrotu poniesionych nakładów. Wyprodukowana energia przez instalację jest wykorzystywana na oświetlenie części wspólnych, zasilanie dźwigów i pompę, która zainstalowana jest po naszej stronie makiety, a pompa ta podgrzewa zimną wodę z temperatury 8-9°C do temperatury 18 stopni. Woda o temperaturze 18 stopni jest pobierana do wymienników i w ten sposób zużywamy mniejszą ilość energii na podgrzanie wody do celów centralnego ogrzewania. Wykonaliśmy instalację na tym budynku bez magazynu energii, czyli bez magazynu, który umożliwiłby nam bardziej racjonalną pracę tej instalacji, czyli zasilanie tej pompy byłoby również z magazynu. Tutaj nadmiar energii sprzedajemy na podstawie umowy do dostawcy. Niestety też na początku tego roku (czy też na koniec tamtego roku) zmienione zostały zasady odkupu i naszym zdaniem ten odkup nie jest ekonomicznie opłacalny. Na pozostałych budynkach wykonujemy dokumentację techniczną i składamy wnioski o granty już z magazynami energii. W zależności od wielkości tego magazynu, koszty mogą wzrosnąć o kwotę rzędu 15 000 do 18 000 zł, ale pompa cały czas będzie zasilana energią wyprodukowaną przez instalacje fotowoltaiczne. Instalacje zostaną wykonane w pierwszej kolejności dla budynków, dla których dostaliśmy granty, a dla 7 budynków w spółdzielni dostaliśmy zawiadomienia o grantach, a ustawodawca zapewniał, że granty sięgają do 50%. Uzyskaliśmy granty w

Strona 36 z 42

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

wysokości od 38 do 46%. Wnioski oceniają audytorzy Banku Gospodarstwa Krajowego i mogą się jedynie domyślać, że potwierdzają to osoby współpracujące z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, że na przełomie roku 2023 nie mieliśmy dostatecznych środków z Unii i banki nie były takie skore do dofinansowania 50%. Mamy szansę ponownego złożenia wniosku i to zrobimy, ponieważ chcemy uzupełnić dokumentację techniczną o element, jakim jest magazyn energii. W pierwszej kolejności instalacje fotowoltaiczne chcemy wykonać na budynkach, które mają najwyższą stawkę za centralne ogrzewanie: Sternicza 131, 129 Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12. Po pierwsze tam są najwyższe stawki, a po drugie budynki mają bardzo niską klasę energetyczną, którą oceniliśmy na podstawie wykonanej dokumentacji. W tym roku chcielibyśmy to zrobić na budynku Sternicza 131 i 129.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła: do kiedy będziemy musieli płacić i kiedy to się zwróci?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż tak jak to widzimy po Rozłogi 2 po 3,5 roku poniesione nakłady się zwrócą. W sierpniu mają być 40% podwyżki cen energii. Jeżeli nie będziemy szukali takich rozwiązań, to nic innego tylko będziemy musieli podnieść cenę za energię elektryczną. Już zrobiliśmy kilka lat temu taką prostą operację polegającą na tym, że zamontowaliśmy na częściach wspólnych (czyli klatki schodowe, piwnice i różne inne miejsca) oświetlenie energooszczędne z czujnikami ruchu. Dało nam to taki efekt, że od 10 lat nie podnosimy stawki za energię na części wspólne, a koszty energii wzrastały. Minimalny okres zwrotu określamy w zależności od wielkości instalacji od 3 do 5 lat. Ideą byłoby, gdyby członkowie się zgodzili, że jeżeli będziemy mieli nadmiar energii zmagazynowanej w naszych magazynach, możemy sobie wykorzystać ją na instalacje klimatyzacji. Są teraz naprawdę proste rozwiązania techniczne, żeby zamontować na dachu duży zespół klimatyzatorów i doprowadzić do lokali mieszkańców. Niekoniecznie trzeba korzystać z centralnego ogrzewania; można się dogrzewać z klimatyzatora tanią energią, którą sobie sami wyprodukujemy. Po pięciu, sześciu miesiącach pracy tej instalacji trudno jest wyciągnąć końcowe wnioski, ale rokowania są bardzo dobre.

Strona 37 z 42

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

Fundusz na termomodernizację jest rozpisany na 8 lat, na fotowoltaikę na 5 lat. Prosiłbym o zachowanie spokoju i cierpliwości, bo w tym pierwszym roku niewiele zrobimy robót, takich widocznych namacalnie, ale przygotowujemy całą dokumentację do tego, żeby wystąpić do BGK o wypłatę grantów i w przyszłości premii termomodernizacyjnej.

- Osoba uczestnicząca stwierdziła, iż często się palą dachy od paneli fotowoltaicznych.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż jest to nieprawda. Instalacje, które będziemy robić, będą prawidłowo wykonane. Przygotowujemy dachy do tego, aby taka instalacja mogła być eksploatowana w odpowiedni sposób. Gdy instalacja jest prawidłowo wykonana i odebrana, nic się wtedy nie powinno dziać. Żeby instalacje zaczęły funkcjonować, odbiera ją dostawca energii, a również są odbierane z udziałem inspektorów Państwowej Straży Pożarnej.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2025 r., w tym planu remontów.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 8/2024/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo- finansowego na 2025 r., w tym projekt planu remontów.

Na podstawie § 41 pkt 1) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się założenia do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok, w tym projekt planu remontów w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Strona 38 z 42

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

za podjęciem uchwały głosowało: 80 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

Ad pkt 15) Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż podstawą oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań są przyjęte wcześniej założenia planu na 2025 rok. Najwyższa suma zobowiązań określona jest na kwotę 53 159 000,00 zł, na którą składają się:
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 21 609 000,00 zł
 - koszty realizacji inwestycji w kwocie 30 000 000,00 zł
 - nakłady na montaż instalacji fotowoltaicznej i termomodernizację w kwocie 1 550 000,00 zł.
- Marek Skłodowski zadał pytanie: dlaczego 30 mln na inwestycje musi być zaciągnięte w ciągu jednego roku, skoro nie ma jeszcze wszystkich pozwoleń.
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż kontynuowana jest inwestycja Lazurowe Apartamenty, a rozpoczynać będzie się inwestycja Lazurowa Oaza. Nie mają one nic wspólnego z centralną częścią i parkingami.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż nie jest to zaciągnięcie pieniędzy skądś, tylko przewiduje się, że przy tych dwóch zadaniach inwestycyjnych będziemy obracać taką kwotą, a ta kwota pochodzi od osób kupujących lokale w inwestycji. Nie są to żadne kredyty.
- Mecenas Piotr Pała stwierdził, iż jest to wymóg wynikający z art. 38 ustawy Prawo Spółdzielcze w zakresie planowanych kosztów, gdzie oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań nie równa się zaciągnięciu zobowiązania.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 9/2024/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2025r. do dnia 31.12.2025 r.

Na podstawie § 41 pkt 9) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1.

Oznacza się najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r. w kwocie:

- 1) **21 609 000,00 zł** (Dwadzieścia jeden milionów sześćset dziewięć tysięcy złotych) w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) **30 000 000,00 zł** (Trzydzieści milionów złotych) w zakresie kosztów realizacji zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażami podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pod nazwą „Lazurowe Centrum” i „Lazurowa Oaza” z tym, że zobowiązania z tego tytułu będą pokrywane tylko i wyłącznie z wpłat osób uczestniczących w inwestycji, czyli członków Spółdzielni i innych osób, które podpisały ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego, proporcjonalnie do udziałów we własności lokali i miejsc postojowych/garażowych w tej inwestycji.
- 3) **1 550 000,00 zł** (Jeden milion pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) w zakresie termomodernizacji i montażu instalacji fotowoltaicznej wraz z wykonaniem projektów finansowanych funduszem celowym.

§ 2.

Podstawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r. w łącznej kwocie **53 159 000,00 zł** jest plan gospodarczo finansowy w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **21 609 000,00 zł**, plan realizacji inwestycji w wysokości **30 000 000,00 zł** oraz nakłady na termomodernizację i montaż instalacji fotowoltaicznej w wysokości **1 550 000,00 zł**.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało:

77 osób

Strona 40 z 42

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Stermicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 2 osób

Ad pkt 16) Wnioski złożone przez członków Spółdzielni.

- Do komisji został złożony na piśmie wniosek o następującym brzmieniu: żeby następne Walne Zgromadzenie odbyło się w częściach.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż jest to wymóg wynikający z par. 3 ust. 3 regulaminu Walnego Zgromadzenia i należy wniosek przegłosować.

Wniosek: żeby następne Walne Zgromadzenie odbyło się w częściach, poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

- ✓ za przyjęciem wniosku głosowało 65 osób.
- ✓ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 29 osób.

Treść wszystkich uchwał, które były poddawane pod głosowanie była wyświetlana na ekranie.

Ad pkt 17) Zamknięcie obrad

- Przewodniczący WZ w dniu 24 maja 2024 roku o godzinie 21: 58 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

W dniu 24 maja 2024 r. na posiedzeniu zrealizowano punkty od 1 do 17 porządku obrad. Porządek obrad został zrealizowany we wszystkich punktach.

Na tym protokół posiedzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 24 maja 2024 r. zakończono.

Strona 41 z 42

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2024 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, „Lazurowe Apartamenty”.

Protokół sporządzono na podstawie zapisu dźwiękowego.

Beata Kossak-Chrzanowska
(Specjalista ds. Organów Statutowych
i Biura Zarządu)

Beata Kossak-Chrzanowska
/sporządziła/

Zaakceptowali:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
(Andrzej Frajndt)

Andrzej Frajndt

Zastępca Przewodniczącego
Walnego Zgromadzenia
(Wiesław Biliński)

Wiesław Biliński

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia
(Paweł Obidziński)

Paweł Obidziński

Załączniki:

**Załącznik nr 1 - Lista obecności z posiedzenia I części Walnego Zgromadzenia w dniu
24 maja 2024 r.**