

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- SALA KONFERENCYJNA AUTOMOBILKLUBU POLSKIEGO ul. Powstańców Śląskich 127
- Obrady rozpoczęto w dniu 25.05.2024 r. o godzinie 14.18 a zakończono w dniu 25.05.2024 r. o godzinie 17:32

II. Obecność:

W zebraniu mogli uczestniczyć członkowie Spółdzielni zaliczeni do II części Walnego Zgromadzenia, czyli zamieszkali w budynkach przy ulicy: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

1. Obecnych było 62 osób w tym:

Sternicza 129	3 osób
Sternicza 131	6 osób
Rozłogi 2	18 osób
Rozłogi 5	3 osób
Rozłogi 6	9 osób
Rozłogi 9	9 osób
Lazurowa 2	5 osób
Lazurowa 2a	3 osób
Siemiatycka 1	6 osób

W zebraniu wzięło udział 38 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 II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

- 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 25 maja 2024 r. II część Walnego Zgromadzenia zrealizowała wszystkie punkty porządku obrad.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

IV. Procedowanie nad poszczególnymi punktami przyjętego porządku obrad.

Ad pkt 1) Otwarcie zebrania

- Prezes Spółdzielni otworzył II 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 (jeżeli Rady Budynków chcieli takie zebranie) i tutaj też zainteresowanie było stosunkowo niewielkie. Na 1803 członków w zebraniach uczestniczyło 34 członków. Stwierdził, iż zostało wydanych 79 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 II 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:
 - Ryszard Jasinowicz wyraził zgodę na kandydowanie.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

- Angela Kurkowska -Bielecka - wyraziła zgodę na kandydowanie.
- Janusz Borsuk - wyraził zgodę na kandydowanie.

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

- Prezes poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu: wybór Przewodniczącego zebrania: Ryszard Jasinowicz. Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:
 - 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 47 osób
 - 🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 3 osoby
- Prezes poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu: wybór Zastępcy Przewodniczącego zebrania: Angela Kurkowska – Bielecka . Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:
 - 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 60 osób
 - 🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 1 osób
- Prezes poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu: Sekretarz zebrania: Janusz Borsuk. Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:
 - 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 63 osoby
 - 🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 osób

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

- Przewodniczący WZ:** Ryszard Jasinowicz
- **Zastępca Przewodniczącego WZ:** Angela Kurkowska- Bielecka
- **Sekretarz WZ** – Janusz Borsuk



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

Ad pkt 4) Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

 za przyjęciem wniosku głosowało 72 osoby

 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:

- Barbara Snopińska - wyraziła zgodę na kandydowanie
- Bernadetta Woźniak- wyraziła zgodę na kandydowanie
- Małgorzata Kuszewska - wyraziła zgodę na kandydowanie

W związku z tym, że nie zgłoszono więcej kandydatur do komisji Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej w składzie: Barbara Snopińska, Bernadetta Woźniak, Małgorzata Kuszewska. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 70 osób

 przeciw przyjęciu wniosku głosowała 0 osób



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

- 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:

Bernadetta Woźniak, Barbara Snopińska, Małgorzata Kuszewska.

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

Przewodnicząca Komisji – Bernadetta Woźniak

V-ce Przewodnicząca Komisji – Barbara Snopińska

Sekretarz Komisji – Małgorzata Kuszewska

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

- Prezes Zarządu stwierdził, iż sprawozdanie Zarządu, jak co roku, zostało przygotowane zgodnie z obowiązującymi wzorcami i przepisami. Sprawozdanie składa się z 64 stron opisowych i tabelarycznych oraz 15 załączników istotnych dla omawianych kwestii. Dotyczą one głównie działalności finansowej. W tym roku zrealizowaliśmy wszystkie zadania związane z eksploatacją bez istotnych przekroczeń. Na funduszu remontowym zanotowaliśmy ujemny wynik na koniec roku w wysokości 180 651 zł, a na funduszach celowych, takich jak fundusz termomodernizacji i fundusz fotowoltaiki, odnotowaliśmy wynik ujemny na koniec roku w kwocie 343 695 zł. Fundusze te zostały uzupełnione bieżącymi wpłatami wnoszonymi od stycznia bieżącego roku, na oba fundusze celowe.
- Prezes Zarządu poinformował, że obecnie kontynuujemy realizację inwestycji Lazurowe Apartamenty. Realizacja tej inwestycji przebiega zgodnie z planem, z planowanym oddaniem mieszkań w październiku i listopadzie oraz przeniesieniem odrębnej własności na rzecz właścicieli. Kolejną inwestycją planowaną jest Lazurowa

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

Oaza- na rogu ulicy Sterniczej i Okrętowej. Zakupiliśmy działkę, na której planujemy zrealizować 10 apartamentów o powierzchni około 120 m² każdy. Pomimo wysokiej ceny wynoszącej ponad 20 000 zł za metr kwadratowy, zainteresowanie zakupem jest bardzo duże. Oczekujemy na pozwolenie na budowę, które powinniśmy otrzymać między 15 a 30 czerwca. Po dwutygodniowym uprawomocnieniu rozpoczniemy nabór na zakup mieszkań, który będzie prowadzony w formie elektronicznej. Po zweryfikowaniu ofert zostanie sporządzona ostateczna lista. Jak zawsze przed realizacją inwestycji przeprowadziliśmy analizę wykonalności, która jest dostępna do wglądu w sekretariacie spółdzielni. Wyłożenie planu zagospodarowania przestrzennego spowodowało, że terenom Spółdzielni zostały przepisane określone funkcje. Wiemy z informacji, że powtórne wyłożenie planu miało nastąpić do czerwca tego roku, ale ze względu na okres wakacji nastąpi we wrześniu. Wiąże się to z tym, że podjęte zostały przez Rady Miasta uchwały w sprawie koncepcji rozbudowy portu lotniczego Okęcie i tym samym zostało wstrzymane wydawanie warunków zabudowy i pozwoleń na budowę na niektóre inwestycje. Dotknęło to również nas, gdyż jesteśmy w strefie oddziaływania lotniska. Zostały wstrzymane warunki zabudowy dla inwestycji Lazurowe Centrum.- trzy budynki mieszkalne z lokalami usługowymi i garażem podziemnym.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż chcąc zagospodarować i zabezpieczyć funkcjonowanie terenów zgodnie z podpisanym aktem notarialnym i wyłożonym projektem planu, wystąpiliśmy o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla terenu, na którym zlokalizowane są obecnie parkingi Lazurowa 4 i 6 (1 parking społeczny, drugi zarządzany przez Spółdzielnię. Po uzyskaniu decyzji środowiskowej, wystąpiliśmy o wydanie warunków zabudowy na garaż wielopoziomowy dwukondygnacyjny z lokalami usługowymi w parterze o wysokości 12 m. Otrzymaliśmy warunki zabudowy stosunkowo szybko, co było możliwe dzięki funkcji tego terenu. Nie oznacza to, że będziemy w ogóle rozpoczynać tą inwestycję. Jednakże, zanim rozpoczniemy realizację tej inwestycji, musimy podjąć uchwałę o inwestycji na Walnym Zgromadzeniu, które odbędzie się w przyszłym roku. Parkingi społeczne, takie jak Lazurowa 4, Rozłogi 2, Siemiatycka 1, Lazurowa 12 i Rozłogi 9, zajmując



AMB



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

łącznie powierzchnię 6 600 m², generują roczny przychód w wysokości około 47 000 zł. Natomiast parkingi zarządzane przez spółdzielnię, takie jak Lazurowa 6, miejsca wydzielone oraz miejsca postojowe przy Szeligowskiej 10, generują przychód przekraczający 180 000 zł. Różnica w opłatach za miejsca postojowe jest znacząca. Członkowie spółdzielni parkujący na terenach zarządzanych przez spółdzielnię płać około 75 zł za miejsce, podczas gdy użytkownicy parkingu społecznego płać znacznie mniejsze kwoty, od 9, 65 zł do 14 zł za miejsce postojowe. Nie wiemy jak się kształtują opłaty jakie wnoszą członkowie do zarządów parkingów społecznych. Istotne jest, aby poznać stan prawny terenów, na których znajdują się parkingi, ponieważ spółdzielnia nabyła je na podstawie aktu notarialnego z 2002 roku, w którym zawarte są istotne zapisy dotyczące funkcjonowania i bezpieczeństwa spółdzielni.

- Edyta Benesz stwierdziła, iż sięgnęła do bardzo historycznych dokumentów, czyli dokumentów ustanawiających osiedle Lazurowa. W latach 1975 i 1976 były decyzje o zatwierdzeniu planu realizacyjnego osiedla. Przedsięwzięcie pierwsze to jest wszystko to co znajduje się od Lazurowej 12, Rozłogi 9, Siemiatyckiej 1 w kierunku Sterniczej, a za Sterniczą do Szeligowskiej jest przedsięwzięcie drugie. Oczywiście w tym planie przewidziano, że na terenie będą zbudowane: budynki mieszkalne, przychodnia, pawilony handlowe, warsztaty i parkingi. Już wówczas się o tym mówiło, pomimo, że wtedy liczba pojazdów była o wiele mniejsza, niż teraz. W planie wiele lat temu zapisano, że na terenie I przedsięwzięcia realizowanego osiedla brakowało liczby miejsc parkingowych (mimo bardzo niskich wskaźników obowiązujących w tym czasie), o czym świadczy notatka na rysunku planu realizacyjnego, mówiąca o tym, że parkingi powinny być spiętrzone. Mówczynie stwierdziła, iż z mapami członkowie mogą zapoznać się w dziale inwestycji i dziale technicznym. Sąsiednia Spółdzielnia spiętrzyła parking, bo mają parking wielopoziomowy z lokalami usługowymi, a u nas parking pozostał parkingiem naziemnym. Pojawiają się głosy, że miejsce postojowe w latach 70 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



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

i nic więcej. Dodała, iż w 2012 roku wykonano pierwszy bilans miejsc postojowych, co wiązało się z realizacją pierwszej inwestycji i było to 1050 miejsc postojowych na 1300 lokali, gdzie współczynnik wynosił 0,77. Zarząd realizując inwestycję, buduje więcej miejsc postojowych, niż jest wymagane projektem, gdyż bierze pod uwagę członków z innych budynków, niż wybudowany budynek. Poprzez kolejne inwestycje wzrastała liczba miejsc postojowych, aż doszliśmy z wskaźnika 0,77 do wskaźnika 1:04. Polityka kraju jest taka, że mieszkalnictwo w Polsce musi się rozwijać, brakuje mieszkań, bo brakuje gruntów. Ktoś słusznie zauważył, że spółdzielnie mieszkaniowe mają bardzo dużo gruntów i nie są to grunty Spółdzielni, tylko jest to użytkowanie wieczyste. Miasta i Gminy obecne przygotowują plany przestrzenne i tworzą je w ten sposób, żeby wszystkie tereny, które nie są zabudowane w spółdzielniach sprawdzić. Efekt będzie taki, że jak nie będziemy budować, to Miasto przyjdzie i zabierze nam grunt - bo zgodnie z aktem notarialnym z 2002 roku Miasto ma taką możliwość. Spółdzielnia „Lazurowa” jest w dobrej inwestycji, bo od 15 lat Zarząd i członkowie budują i budują na swoich warunkach. 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. Spółdzielnia zaś w planach na miejscu parkingu Lazurowa 4 i 6 ma parking wielopoziomowy o wysokości 12 m. Jeżeli chodzi o parking Siemiatycka 1 - w miejscowym planie jest on przeznaczony na parking wielopoziomowy do 12 m. Parking Rozłogi 2 również ma przeznaczenie na parking z usługami wzdłuż ulicy Sterniczej. Parking Lazurowa 4 – przeznaczony jest na parking dla samochodów osobowych wraz z usługami od ul. Lazurowej 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.” Obecna zieleń nie jest ujęta w miejscowym planie zagospodarowania. Identyczna sytuacja jest na parkingu Lazurowa 6, gdzie plan przewiduje parking i usługi do 20 m. Nie ma żadnych dokumentów jeżeli chodzi o parking Lazurowa 4 i 6 w kwestii legalizacji tych

AMB

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

parkingów. O tym, że buduje się metro na Bemowie wszyscy wiedzą, ale miejsc dla aut samochodowych, które dojeżdżają do metra brakuje i miasto szuka takich terenów. Do członków należy wybór czy wyraża zgodę na parking i wybudują miejsca dla siebie na swoich warunkach, czy będziemy musieli się pożegnać z tym terenem. 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 o nich nie zapomniał. Właścicielem gruntu jest Miasto St. Warszawy i o tym się zapomina. Na Wniosek parkingu społecznego Lazurowa 12/Rozłogi 9 Zarząd wystąpił o przedłużenie użytkowania na kolejne 5 lat. W dokumentach urzędu jest informacja, że przedłużenie może nastąpić za zgodą strony, na co jest potwierdzenie w postaci dokumentu, gdzie Urząd Dzielnicy zwrócił się do M.st. Warszawy (właściciela gruntu) o wyrażenie zgody na zmianę decyzji. W akcie notarialnym z 2002 jest zapis, że jak teren będzie użytkowany w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, umowa może być rozwiązana przed upływem jej terminu. Zgodnie z planem zagospodarowania terenu nieruchomości gruntowa w wieczystym użytkowaniu przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe.

- Prezes stwierdził, iż są artykuły na temat tego, że Miast St. Warszawy i Dz. Bemowo szuka terenów pod parkingi wielopoziomowe, gdyż w lipcu następnego roku zostanie oddane metro. Parking Lazurowa 4 i 6 to jest 4 300 m² na, które nie ma pozwolenia na użytkowanie. Czyli użytkujemy parkingi, które były wybudowane ze środków członków w 70 latach, ale nikt nie wystąpił z zarządu parkingów społecznych, żeby uzyskać pozwolenie na użytkowanie. Aby uzyskać pozwolenie na użytkowanie dla tych parkingów, zarząd spółdzielni podjął wysiłek i złożył wniosek do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego 6,5 roku temu. Otrzymaliśmy nieprawomocną decyzję administracyjną i w 2020 roku Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego zażądał od nas wykonania pełnej dokumentacji dotyczącej adaptacji istniejących parkingów do aktualnych wymagań dotyczących ochrony środowiska, włączając w to ekspertyzy rzeczoznawców z dziedziny ochrony przeciwpożarowej i inne. Spółdzielnia dostarczyła wymaganą dokumentację, jednak od tego czasu zapanowała cisza. Z jednej strony, ta cisza jest oznaką kontynuowania naszych



ALUB



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

działań, ale z drugiej strony może być niebezpieczna, gdyż istnieje ryzyko otrzymania nakazu rozbiórki tych parkingów. Dlatego też zdecydowaliśmy się wystąpić o warunki zabudowy. Planowane byłyby dwa bliźniacze parkingi zamiast 215 miejsc na parkingach, w tych dwóch budynkach moglibyśmy uzyskać 418 miejsc postojowych oraz miejsca postojowe zewnętrzne (których nie musimy wykonywać). Linia zabudowy tych parkingów jest wyznaczona tuż przy chodniku, co oznacza, że nie ma potrzeby niszczenia pasów zieleni ani zmiany ciągów komunikacyjnych. Obsługa komunikacyjna tych parkingów będzie odbywać się za pomocą dedykowanych tras, a nie ciągów pieszo-jezdnych. Projektowany jest również zgodnie z planem zagospodarowania budynek biurowo – usługowy, który miałby już parking podziemny. Wybudowanie budynku biurowo usługowego z parkingiem finansowałoby nam w części wybudowanie parkingu wielopoziomowego. Odległość parkingu wielopoziomowego od budynku Lazurowa 4 wynosi 37,7 metrów, co oznacza, że nie naruszamy pasa ciągu komunikacyjnego, ani pasa zieleni. Nasze ciągi pieszo –jezdne o szerokości 11 m przepisów spełniają idealnie wymogi do tego, żeby za chwilę Państwowa Straż Pożarna wyznaczyła je jako drogi pożarowe, gdzie samochodów parkować nie wolno. Wskazał iż drugi parking byłby przed budynkiem Lazurowa 6 wraz z lokalami usługowymi- wjazd byłby od ulicy Lazurowej i łącznikiem do obsługi parkingów, ciąg pieszo –jezdny przed budynkiem nie byłby obciążony ruchem do parkingu. Wizualizacje pokazują, że planowane parkingi nie tylko nie zmniejszą ilości zieleni, ale nawet przyczynią się do jej zwiększenia, gdyż planowane jest patio wraz z nasadzeniami.

- Prezes Zarządu przedstawił na wizualizacji budynek biurowo-usługowy położony na rogu ulic Lazurowej i Sterniczej. Lokale usługowe oraz wejścia do nich byłyby obsługiwane wyłącznie od ulicy Lazurowej, co oznacza, że użytkownicy tych lokali nie musieliby przemieszczać się po terenie spółdzielni. Parking będzie zabezpieczał przed hałasem i ewentualnymi spalinami. Budynki Lazurowa 4 i 6, pomimo wykonanych ekranów i pasów zieleni, nadal są obciążone hałasem komunikacyjnym na poziomie 65 dB, podczas gdy dopuszczalna norma dla budynków mieszkalnych wynosi 50 dB. Kolejne ekrany czy inne rozwiązania tego typu nie rozwiążą tego



AMB



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

problemu. Jediną skuteczną barierą przeciw hałasowi będzie budynek kubaturowy, który stanowiłby naturalną ochronę przed hałasem komunikacyjnym. Na pewno jedną kondygnację w tym budynku chcielibyśmy zatrzymać na siedzibę Spółdzielni, bądź na działalność społeczną. Należy podkreślić, że otrzymanie warunków zabudowy na centralną część jest kluczowe dla naszych działań. Właśnie dlatego od ośmiu lat staramy się o pozwolenie na budowę. Jednakże 8 lat temu, kiedy rozmawialiśmy po raz pierwszy, członkowie spółdzielni nie zgodzili się na realizację inwestycji. Dopiero po zmianie koncepcji, ponownie występujemy o pozwolenie na budowę. Mówiłem wtedy, że jak deweloperzy zaczną budować po drugiej stronie to będzie trudniej zrealizować nasze inwestycje i właśnie to teraz się dzieje. Trzeba zdać sobie sprawę, że deweloperzy z przeciwnej strony ulicy nie przestrzegają żadnych zasad, a mimo to dostają pozwolenie na kolejne inwestycje, a Spółdzielnia jest skutecznie blokowana. Zaznaczył, że wcześniej, czy później pozwolenie na inwestycję w centralnej części otrzymamy. Planowana centralna część ma pomieścić 150 mieszkań, a pod trzema budynkami będzie znajdował się garaż podziemny na 360 miejsc. Czyli patrząc na sytuację, że 1 miejsce będzie dla jednego mieszkania, to pozostanie 150 miejsc wolnych, które będzie można przeznaczyć na rotację. Na te miejsca można by przenieść osoby parkujące na parkingu Lazurowa 4 i 6 w okresie budowania parkingu wielopoziomowego, gdzie za wynajem płaciłyby nie więcej, niż obecna stawka czyli 80 zł za miejsce. Inwestycja –garaż wielopoziomowy realizowana by była w momencie kiedy inwestycja w centralnej części byłaby na stopniu zawansowanym. Jeżeli nie będziemy robili nic, to istnieje realne zagrożenie, że Skarb Państwa zajmie te grunty. Parking Rozłogi 2 jest zalegalizowany i będzie funkcjonował dalej, parking Siemiatycka 1 jest zalegalizowany i niech funkcjonuje nadal, parking Lazurowa 12/Rozłogi 9 po uzyskaniu zgody od właściciela gruntu niech dalej funkcjonuje w dotychczasowym kształcie. Natomiast nie możemy zostawać z dużym znakiem zapytania wykorzystania terenów przed budynkiem Lazurowa 4 i 6. – tak na poważnie będziemy o tym rozmawiać w roku przyszłym na Walnym Zgromadzeniu, gdzie przedstawimy analizy.

AUB

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

- Marian Skibiński zadał pytanie: czy mógłbym uzyskać przybliżoną analizę kosztów miesięcznych na mieszkanie z tytułu inwestycji fotowoltaicznej oraz w perspektywie zyski z tego tytułu dla lokalu mieszkalnego?
- Marian Skibiński zawnioskował o rozważenie budowania parkingów dźwigowych, bardzo wydajne dźwigi podnoszone na 2,3, 4,5 piętro. Stwierdził iż budując parkingi wielopoziomowe bardzo ekonomiczne byłoby budować od 8-10 poziomów.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż budowanie parkingów powyżej 20 metrów zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wykluczone. Dodał, iż technologie budowy parkingów wieżowych zna i 2 lata temu to analizowaliśmy i póki co sprawdzamy te rozwiązania na platformach, które będą zastosowane przy obecnie realizowanej inwestycji „Lazurowe Apartamenty”. Zobaczymy jak one będą funkcjonować, jakie będą koszty i jak znajdzie się teren na tego typu inwestycję, to można o tym rozmawiać. Co do fotowoltaiki i wykorzystania funduszu termomodernizacji, te aspekty będą omawiane w następnej części dyskusji.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy grunt pod parkingami Lazurowa 4 i 6 Lazurowa12, Rozłogi 9 jest w użytkowaniu Gminy, czy Skarbu Państwa?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż właścicielem terenu jest M. St. Warszawy.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła, iż chodzi jej o ustawę dającą możliwość wykupu gruntu, bo jakby to było Skarbu Państwa to by się to opłacało.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził iż ustawa o której mowa nie ma zastosowania do tych terenów i nie ma możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego. Ustawa zawiera szereg wyłączeń.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: nie będzie wejścia do obiektów handlowych od strony budynków? Jakie lokale usługowe będą? Jaki będzie dojazd do lokali usługowych, bo dostawca musi dojechać.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż dojazd do lokali usługowych będzie tym samym łącznikiem, którym będzie obsługiwany parking. Na parterze będą ślimaki komunikacyjne, którymi będzie dojazd do lokali usługowych. W przypadku potrzeby uzyskania więcej szczegółów na temat dokumentacji i rzutów, można, umówić się w Spółdzielni, aby dokładniej omówić kwestie związane z komunikacją na terenie



AUB



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

obiekty. Jednakże decyzja dotycząca zakupu czy wynajęcia terenu będzie podejmowana w późniejszym okresie, po przeprowadzeniu analizy opłacalności, ponieważ obecnie omawiane są jedynie założenia koncepcyjne.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła, iż Prezes wspomniał o wynajmie miejsc parkingowych, ale nie powiedział ceny kupna.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż na ten moment nie można określić ceny zakupu miejsca na parkingu wielopoziomowym. Na ten temat będziemy mówić po wykonaniu analizy opłacalności.
- 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 II Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 25 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: 61 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 4 osób



AUB



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.

- Dorota Dólota, Główna Księgowa, stwierdziła, iż na kluczowe wartości sprawozdania finansowego składa się suma pasywów i aktywów, która wynosi 62 778 888, 40 zł. 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, środki trwałe w budowie 18 596 560, 06 zł. Aktywa obrotowe wynoszą 15 284 003, 82 zł , 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 budowlanych), zobowiązania krótkoterminowe - 10 318 299,43 zł. Wynik na pozostałej działalności (uzyskany z wynajmu lokali, dzierżawy, reklam) wynosi 483 126,57 zł. Uzyskany wynik Zarząd proponuje przeznaczyć na sfinansowanie niedoboru na 15 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 wydaniem pozytywnej opinii przez biegłego rewidenta, bez zastrzeżeń. Sprawozdanie również zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą i rekomendowane do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie. Obecna inwestycja „Lazurowe Apartamenty” zostanie ukończona w tym roku i wynik z inwestycji będzie prawdopodobnie około 2 mln zł, który będzie przeznaczony, tak jak w przypadku pozostałych inwestycji na fundusz remontowy. W latach 2015-2021 zyski finansowe i korzyści dla członków ze zrealizowanych inwestycji przedstawiały się następująco:



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

Lp	Nazwa inwestycji	Zysk finansowy inwestycji ogółem	Przeznaczenie	
			Fundusz Remontowy SM	zmniejszenie kosztów eksploatacji bieżącej w latach 2015-2021
1.	"Lazurowy Zakątek"	5 173 763,99	4 057 818,82	1 115 945,17
2.	"Lazurowe Ogrody"	9 200 850,56	7 616 402,88	1 584 447,68
3.	"lazurowa Przystań"	3 096 574,30	2 112 574,30	984 000,00
	Razem	17 471 188,85	13 786 796,00	3 684 392,85

- Dorota Dolota stwierdziła, iż ciągle słyszy się, że Spółdzielnia „Lazurowa” jest najdroższa. W związku z tym postarała się i uzyskała czynsze z innych Spółdzielni. Spółdzielnie w zależności od tego jakie prowadzą inwestycję, jakie mają lokale użytkowe, dofinansowują sobie remonty albo eksploatację. W jednych Spółdzielniach jest droższa eksploatacja w innych fundusz remontowy. Nie wszystkie Spółdzielnie w stawkach eksploatacyjnych mają tyle pozycji co Spółdzielnia „Lazurowa”. W naszej Spółdzielni nie ma oddzielnie konserwacji, konserwacji zielni, przeglądów technicznych, ubezpieczeń. W naszej Spółdzielni znajduje się to wszystko w stawce eksploatacji, która wynosi 3,43 zł. Eksploatacja w innych spółdzielniach wygląda następująco: SM Jelonki- 4,18, SM Rozłogi - 2,72, SMB Ruda - 1,95, SM Górczewska - 3,04. Również jeżeli chodzi o fundusz remontowy stawki kształtują się różnie – w naszej jest 1,40 zł, w innych od 1,80- 3,06 zł. Centralne ogrzewanie na budynkach jest różne, ale średnia stawka wynosi 4,60 zł, zaś w innych Spółdzielniach jest od 3,14- 6,29 zł.- to akurat są niezależne opłaty i wszystko zależy od tego jak są ocieplone budynki, jak wyglądają węzły cieplne, jak wygląda instalacja. Ogólnie wszyscy teraz narzekamy na czynsze, bo są coraz wyższe. Czynsze w dużej mierze zależy od tego co się dzieje w kraju i np. do lipca mamy ochronę energii, a później nie wiadomo czy jej cena nie wzrośnie. Musimy inwestować, żeby było mniej GJ zużywanych na budynkach, bo Veolia w ciągu dwóch lat podniosła cenę sześć razy.

AUB

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła, iż ma wrażenie, że Pani Dolota opowiada jakbyśmy byli najtańszą Spółdzielnią. Stwierdziła, iż np. między Spółdzielnią Śródmieście a naszą jest różnica około 400 zł. Jeżeli chodzi o śmieci, to taką samą cenę płaci rodzina 4 osobowa co 1 osoba, a wiadomo, że oni produkują więcej śmieci.
 - Dolota Dorota stwierdziła, iż to wszystko zapewne wynika z tego, kto ile zużywa wody itp. Stwierdziła, iż opłata za śmieci ustalana jest przez Urząd Miasta.
 - Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła, iż na prezentacji było, że za m3 wody płacimy 40 zł, a w jej budynku jest inna stawka.
 - Dolota Dorota stwierdziła, iż na prezentacji wskazano średnią stawkę za podgrzanie wody, wyliczoną ze wszystkich budynków. Każdy budynek ma inną stawkę, zgodnie z przyjętą uchwałą Rady Nadzorczej. Stawka za podgrzew wody jest zależna tylko od Veoli.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.
Przyjęto uchwałę o następującej treści:

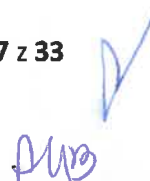
UCHWAŁA NR 2/2024/Część II Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 25 maja 2024 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwala, 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)**,



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023 wykazujący zysk netto w kwocie **483 126,57 zł (Czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące sto dwadzieścia sześć złotych 57/100)**,
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: 59 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 3 osób

Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2023 r.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż propozycją Zarządu w kwestii 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. Dodała, iż widziała, że wiele osób nie brało udziału w głosowaniu nad sprawozdaniem finansowym i warto wiedzieć, że jak sprawozdanie nie zostałoby przyjęte to zgodnie z ustaw o rachunkowości nie można podzielić żadnych zysków i nie będzie dofinansowania ani do remontów, ani do eksploatacji.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: kiedy będzie rozliczenie za poprzedni rok?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż zgodnie z regulaminem, będzie w czerwcu.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła, iż jest za tym, że rozliczenie za ciepłą wodę było do końca kwartału. Zaznaczyła, że wcześniej było do końca kwartału.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż kiedyś ciepła i zimna woda była rozliczana dwa razy w roku, a centralne ogrzewanie raz do roku. Od pewnego czasu ciepła i zimna woda była rozliczana raz do roku, po zakończonym bilansie.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż sezon grzewczy został zakończony w maju i warto poczekać na rozliczenie. Regulaminy uchwała Rada Nadzorcza i zawsze można złożyć wniosek do Rady Nadzorczej w tej sprawie.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż regulamin rozliczania ciepła musi być zgodny z powszechnie obowiązującą ustawą prawo energetyczne i regulamin obowiązujący w naszej Spółdzielni jest zgodny ze wspomnianą ustawą.
- 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 II Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 25 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: 63 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

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. Lustracja kończy się listem polustracyjnym i zaleceniami. Podmiot do przeprowadzenia lustracji wybiera uchwałą Rada Nadzorcza.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż od 12 lat Spółdzielnia podlega corocznemu badaniu lustracyjnemu. Jeżeli chodzi o wnioski z lustracji za 2021 rok, to sformułowano jeden wniosek: zmiana statutu w zakresie § 49 pkt 8 i dotyczyło to wykreślenia członkostwa przez Radę Nadzorczą. Wniosek został zrealizowany w dniach 24 i 31 marca 2023 roku, poprzez zmianę Statutu.

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 na koniec przeprowadzonej lustracji sporządzany jest list polustracyjny, który jest skróconą formą protokołu z lustracji. Lustracja z działalności za 2022 rok trwała od 04.12.2023 r. do 25.01.2024 r. Wówczas w Spółdzielni przebywają lustratorzy, którzy badają mnóstwo dokumentów. Podmiotem, który przeprowadzał lustrację był Związek Rewizyjny, który został wybrany przez Radę Nadzorczą. Z listem polustracyjnym na stronie internetowej zapoznało się 10 osób - w czym sama 5 razy zaglądała do niego na stronie internetowej. 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



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

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 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 II

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 25 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 uchwała, 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: 56 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

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

- V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej Marek Owsianko poinformował, że Rada Nadzorcza na posiedzeniu przed Walnym Zgromadzeniem jednogłośnie rekomendowała udzielenie absolutorium Prezesowi Zbigniewowi Gaca-Richter i Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.
- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, iż głosowanie będzie wyglądać tak, że urna będzie postawiona na stole prezydium. Każda osoba po kolei będzie podchodzić do Komisji i otrzyma kartę/karty do głosowania za udzieleniem absolutorium Prezesowi i po oddaniu głosu wrzuci kartę/karty do urny. Każda osoba podchodzi do Komisji z kartą członkowską, którą otrzymała przy liście obecności.
- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że głosowanie w pkt 11 porządku obrad, w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi jest tajne.

- *Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania wrzucili karty do urny. Komisja policzyła głosy.*
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 5/2024/Część II
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 25 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.



Strona 22 z 33

ANB



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

za podjęciem uchwały głosowało: 52 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 24 osób

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

- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, iż głosowanie będzie wyglądać tak, że urna będzie postawiona na stole prezydium. Każda osoba po kolei będzie podchodzić do Komisji i otrzyma kartę/karty do głosowania za udzieleniem absolutorium Członkowi Zarządu i po oddaniu głosu wrzuci kartę/karty do urny. Każda osoba podchodzi do Komisji z kartą członkowską, którą otrzymała przy liście obecności.
- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że głosowanie w pkt 12 porządku obrad, w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu jest tajne.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 6/2024/Część II Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 25 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: 49 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 23 osób



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

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.

- V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej Marek Owsianko stwierdził, iż sprawozdanie obejmuje działalność Rady z dwóch kadencji. Część Rady Nadzorczej w 2023 roku była pod przewodnictwem Ryszarda Jasinowicza, a od czerwca była nowa Rada Nadzorcza, która ukonstytuowała się następująco: Przewodniczący – Jerzy Czyżewski, V-ce Przewodniczący - Marek Owsianko, Sekretarz - Bernadetta Woźniak. Rada Nadzorcza odbyła w 2023 r. 12 posiedzeń. (6 posiedzeń poprzednia RN i 6 nowo wybrana RN). Rada Nadzorcza powołała Komisję Techniczną, której przewodniczącym jest Jerzy Czyżewski i Komisję Rewizyjną, której Przewodniczącą jest Ewa Bilińska. Ze składu Rady Nadzorczej i jej Komisji w październiku 2023 r. ubył Paweł Urbański, który reprezentował mieszkańców budynku Szeligowska 10, a w związku z powstaniem tam wspólnoty mieszkaniowej, wygasło jego członkostwo w SM „Lazurowa”. Obecnie Rada liczy 15 osób. W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 4 posiedzenia, a Komisja Rewizyjna 7 posiedzeń. Wszystkie protokoły i uchwały Rady Nadzorczej są na stronie internetowej Spółdzielni. Frekwencja na posiedzeniach Rady Nadzorczej była bardzo wysoka i wynosiła średnio 85%. Wszystkie uchwały przechodziły większością głosów. Na posiedzeniach podjęto zdecydowaną większością głosów 55 uchwał.
 - Sprawy organizacyjne – 33 uchwały
 - Zmiany regulaminów i Statutu – 7 uchwał
 - Sprawy gospodarki Spółdzielni – 12 uchwał
 - 4. Sprawy dotyczące Inwestycji: „Lazurowa Przystań”, Lazurowe Apartamenty” i „Lazurowe Centrum” – 3 uchwały

Mówca stwierdził, iż na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej była omawiana sprawa parkingów funkcjonujących na osiedlu. Ważnym punktem na posiedzeniach był wieloletni plan termomodernizacji i montażu instalacji fotowoltaicznej.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zwróciła uwagę, że poprzednia Rada Nadzorcza była wybrana prawidłowa, zaś obecna była wybrana nieprawidłowo, niezgodnie ze Statutem.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż obecna Rada Nadzorcza była wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz Statutem. Wybór Rady Nadzorczej nie budzi żadnych wątpliwości dlatego, że KRS zarejestrował i Sąd również to sprawdzał. Ze Statutu Spółdzielni wprost wynika, że wybór do RN występuje po jednym członku z każdego budynku i to wynika z par. 48 ust 1 oraz regulaminu wyboru członków Rady Nadzorczej. Jeden głos odnosi się do kandydata, który jest wybierany z każdego budynku.
- 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 II

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 25 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: 49 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 2 osób



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

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

- Prezes Zarządu stwierdził, iż statut nakłada obowiązek na to, żeby przyjmować założenia z rocznym wyprzedzeniem do planu. Jest to troszkę „wrózenie z fusów;; przy niestabilności gospodarczej, wzrostu cen usług, świadczeń pracowniczych. Często plan uchwalany na WZ różni się w granicach około 20 % od planu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż wprowadzone zostały dwa fundusze celowe, na każdy budynek odrębnie. Stworzone są w ataki sposób, aby zabezpieczyć potrzeby wykonania prac termomodernizacyjnych. Spółdzielnia wcześniej wykonywała prace termomodernizacyjne w latach 2001-2008, gdzie zostały wykonane ocieplenia ścian, stropodachów, na łączną kwotę 8 mln zł. W tamtym okresie Spółdzielnia nie korzystała z dofinansowania z ustawy. Spółdzielnia przystępując do wykonania audytów i dokumentacji na wykonanie termomodernizacji wykonała ekspertyzy, o czym powie kierownik działu technicznego.
- Robert Krawczak stwierdził, iż od 2030 roku wszystkie nowe budynki w Unii Europejskiej mają być zeroemisyjne, a wampiry energetyczne zostaną zakwalifikowane do klasy G i Spółdzielnia również posiada budynki w klasie G. Spółdzielnia wykonała świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynków na swoim osiedlu, znajdujących się w klasach od C do G. Wykonane przez firmę zewnętrzną odkrywki na elewacjach budynków wykazały, że na wszystkich budynkach docieplenia elewacji zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną, warunkami wykonywania dociepleń zawartymi w instrukcji ITB z tamtego okresu oraz wytycznymi z projektów. W przypadku „odkrywki” nr 1 stwierdzono samoistne odspojenie zaprawy klejącej mocującej ocieplenie od podłoża. Czyli oznacza to, że płyty nie trzymają się podłoża, tylko wiszą w powietrzu. W Lazurowej 4 na elewacji północnej trzeba było ściągnąć całą elewację i wymienić. W budynku Lazurowa 6 były kołkowane wnętrki. W budynku Rozłogi 4 cała ściana musiała zostać przeokołkowana, dlatego że wisiała w powietrzu. Nie chcemy, żeby naszą Spółdzielnię



AUB



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

spotkało coś takiego jak było na budynku na Ursynowie, że jedna z elewacji szczytowych odpadła. Ponadto wykryto nieprawidłowy sposób klejenia płyt styropianowych do podłoża ściennego – klej odszedł razem ze styropianem, co nie powinno mieć miejsca. Na 05, m odkrywki widoczny jest jeden kołek, a powinny być dwa. Ilość łączników na dokonanej odkrywce - powinno być 2 szt, a jest 1 szt. Klejenie płyt styropianowych na tzw. „placki” bez stosowania pasm obwodowych kleju. Klejenie na placki bez pasma obwodowego kleju może skutkować brakiem uzyskania klasyfikacji. Zaznaczył, iż stan elewacji jest fatalny i będzie trzeba dokonać napraw przy przedsięwzięciu termomodernizacyjnym (wymiana, bądź naprawa elewacji), co zwiększy koszty.



- Robert Krawczak stwierdził, iż w budynkach, które są w najniższej klasie energetycznej czyli Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 4, 6, 12 będą przeprowadzane prace termomodernizacyjne. W tych budynkach nie było regulacji centralnego ogrzewania, co będzie należało zrobić w pierwszej kolejności. Budynki te mają również najwyższe stawki za centralne ogrzewanie i efekt będzie u nich najbardziej widoczny. Następnie będzie budynek Lazurowa 12 , Siemiatycka 1. Budynki Lazurowa 2 i 2 znajdują się w klasie C, ale tam od roku 2014 wykonano prace termomodernizacyjne na elewacjach.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

- Dariusz Jankowski - Dąbrowa stwierdził, iż Spółdzielnia zajmuje się podgrzewem wody z miasta, która ma najczęściej od 9-12 stopni, a poprzez zastosowanie pomp ciepła podnosi temperaturę, która będzie podawana na węzeł Veoli do 25 stopni. Pozwoli to uzyskać oszczędności w skali roku do około 3 tys GJ., i na pewno będzie z tego korzystać. Stosowana jest również fotowoltaika, która ma dwa zadania: zabezpieczyć pracę pompy ciepła oraz obniżenie kosztów energii elektrycznej dla potrzeb części wspólnych (oświetlenie klatek schodowych, węzły ciepłne, windy). Rozpoczynamy zadanie związane z fotowoltaiką w momencie otrzymania pozytywnej decyzji z BGR na uzyskanie grantów OZE. Granty OZE sięgają do 50% wartości netto prac fotowoltaicznych. Obecnie przyznano 69 tys. zł, co daje 41, 6% poniesionych nakładów dla budynku Rozłogi 2 i w czerwcu zakłada się, że pieniądze powinny trafić na konto Spółdzielni. Na dzień dzisiejszy na 7 budynków na których zatwierdzono granty OZE, uzyskano wartość grantów w wysokości 343 tys. zł, a wartość robót wynosi 2 mln zł. Przyznane granty na 7 budynkach wynoszą między 39-45% wartości robót. Na pozostałe budynki są rozpatrywane wnioski.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż złożyła wnioski na uzyskanie grantów na wszystkie budynki. Bank zatrudnił dwie firmy rozpatrujące wnioski i jedna firma rozpatrywała wnioski szybciej i na ten moment mamy granty dla 7 budynków. Po wykonaniu instalacji pilotażowej na budynku rozłogi 2 okazało się, że sprzedawanie nadmiaru energii do dostawcy jest mało opłacalne, a pompa ciepła, która korzysta z energii dostawcy jest mało ekonomiczna. W związku z tym uznano, że szczególnie dla budynków wysokich należy wykonać magazyny energii. Zweryfikujemy wnioski i złożymy ponownie o uwzględnienie magazynów. Zakładano pierwotnie, że okres zwrotu będzie wynosił 5 lat, a okazało się, że okres zwrotu będzie 3, 5 roku. Na pewno po rozliczeniu sezonu okaże się, że opłaty za ciepłą wodę będą mniejsze.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: ile może mieć kWh magazyn kosztujący 18 tys.?
- Dariusz Jankowski - Dąbrowa stwierdził, iż magazyn może mieć około 10 kWh



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

- 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 II

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 25 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.

za podjęciem uchwały głosowało: 41 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. Mówczyni stwierdziła, iż na 2025 rok suma zobowiązań kształtuje się na kwotę 53 159 000,00 zł:
 1. w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 21 609 000,00 zł, na którą składają się:

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

- planowane koszty lokali mieszkalnych 19 103 000,00
 - planowane koszty parkingów 150 000,00
 - planowane koszty pożytków i lokali użytkowych 1 189 000,00
 - planowane koszty nieruchomości Sternicza125A 914 000,00
 - pozostałe koszty operacyjne i finansowe 253 000,00
- 2. w zakresie kosztów realizacji inwestycji polegającej na zabudowie mieszkalno-usługowo-handlowej z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pod nazwą „Lazurowe Centrum” i „Lazurowa Oaza” w kwocie 30 000 000,00 zł oraz nakłady w zakresie termomodernizacji i montażu instalacji fotowoltaicznej wraz z wykonaniem projektów finansowanych funduszem celowym w kwocie 1 550 000,00 zł.
- 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.
 - Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 9/2024/Część II **Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”** **z dnia 25 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 uchwala, 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



ANB



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

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: 30 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 4 osób

Ad pkt 16) Wnioski złożone przez członków Spółdzielni.

- Do komisji zostały złożone następujące wnioski (2szt):
 1. żeby następne Walne Zgromadzenie odbyło się w częściach – złożony przez Marka Owsianko
 2. prośba o wyświetlenie dwóch projektów uchwały zgłoszonych przez mieszkańców budynku Sternicza 131 dotyczących uchylecia wyników wyboru Rady Nadzorczej i powołania jej zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz wyjaśnienie braku przedstawienia tych projektów pod głosowanie na I części zebrania dnia 24 maja 2024 r. – złożony przez Zygmunta Żukowskiego.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

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

- ✓ za przyjęciem wniosku głosowało 24 osób.
- ✓ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 14 osób.

Odnosząc się do drugiego wniosku mecenas Piotr Pałka poinformował, iż we wniosku było żądanie zamieszczenia określonej sprawy w porządku obrad, a zgodnie z art. 40 par. 2 ustawy prawo spółdzielcze w zw. z art. 1 ust 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla żądania umieszczenia określonej sprawy w porządku obrad należy uzyskać 1/10 podpisów wszystkich członków. Złożony wniosek wymogu ustawowego nie spełnił. Odnosząc się jeszcze raz stwierdził, iż nie ma żadnych wątpliwości co do tego, że wybór Rady Nadzorczej nastąpił w sposób prawidłowy. Każdy wniosek składany do Krs, w tym o rejestrację członków RN jest szczegółowo analizowany przez referendarza sądowego i gdyby złożone dokumenty nie odpowiadały wymogom przepisów prawa, to nie nastąpił by wpis w KRS. Ponadto z par. 48 ust 1 Statutu Spółdzielni wprost wynika, że Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej, po jednym członku z każdego budynku. Wybiera – to znaczy, że uchwała WZ następuje nad każdym kandydatem i nad każdą uchwałą głosuje Walne Zgromadzenie. Wybór Rady Nadzorczej nastąpił w sposób prawidłowy i nie budzi żadnych wątpliwości.

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

Ad pkt 17) Zamknięcie obrad

- Przewodniczący WZ w dniu 25 maja 2024 roku o godzinie 17: 32 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 25.05.2024 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Siemiatycka 1.

W dniu 25 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 25 maja 2024 r. zakończono.


Protokół sporządzono na podstawie zapisu dźwiękowego.

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

Beata Kossak-Chrzanowska
/sporządziła/

Zaakceptowali:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
(Janusz Borsuk)



Zastępca Przewodniczącego
Walnego Zgromadzenia
(Angela Kurkowska - Bielecka)

Angela Kurkowska-Bielecka

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia
(Ryszard Jasinowicz)



Załączniki:

Załącznik nr 1 - Lista obecności z posiedzenia II części Walnego Zgromadzenia w dniu 25 maja 2024 r.