

Protokół nr 5/2024 r.

**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia
16 maja 2024 r.**

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 16.05.2024 r. o godzinie 19:07 a zakończono o godzinie 20.22

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło trzynastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej

w składzie: Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Krzysztof Bielecki, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa, Grabowska Agnieszka. Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi *załącznik do protokołu*.

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

- Zbigniew Gaca – Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Dorota Dolota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Paweł Pilecki- Przewodniczący Rady Budynku Rozłogi 9,
- Aleksandra Cygańska –Sekretarz Rady Budynku Lazurowa 4.

III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 4/2024.
4. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie oraz upoważnienia członków Rady Nadzorczej do zawarcia umowy z Prezesem Zarządu Spółdzielni.
5. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wybór generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy Okrętowej 20 w Warszawie.
6. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
7. Zamknięcie posiedzenia.

Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.

- Obrady posiedzenia otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało **10** członków RN Kussy Izabella, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.
 - 🗳️ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 - 🗳️ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 4/2024.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 4/2024. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - 👉 za przyjęciem wniosku głosowało **10** członków RN Kussy Izabella, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.
 - 👉 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 - 👉 wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie oraz upoważnienia członków Rady Nadzorczej do zawarcia umowy z Prezesem Zarządu Spółdzielni.

O godzinie 19:04 przyszła Grabowska Agnieszka.

- Pan Prezes poinformował, że zakupił w budynku Sternicza 127 miejsce postojowe za kwotę 35 tys. zł. Od momentu zakupu uiszcza regularnie opłaty za użytkowanie miejsca w kwocie 135 zł i chciałby przenieść odrębną własność tego miejsca postojowego. Zgodnie z przepisami, ponieważ jestem członkiem zarządu i generalnie Zarząd podpisuje umowę przeniesienia odrębnej własności z członkami spółdzielni ale sam ze sobą takiej umowy nie może podpisać. W związku z tym taka umowa musi być podpisana przez oddelegowanych dwóch przedstawicieli rady nadzorczej. Jeżeli nie zostanie podjęta taka uchwała, to nie ustanowimy wspólnoty.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie oraz upoważnienia członków Rady Nadzorczej do zawarcia umowy z Prezesem Zarządu Spółdzielni.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 13/2024

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
podjęta w dniu 16 maja 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziału
we współwłasności lokalu niemieszkalnego przy ul. Sterniczej 127
w Warszawie oraz upoważnienia członków Rady Nadzorczej do zawarcia
umowy z Prezesem Zarządu Spółdzielni**

Na podstawie § 49 pkt 13) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na zbycie Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Zbigniewowi Gaca-Richter udziału wynoszącego 1/75 części we współwłasności lokalu niemieszkalnego Garażu G1 w nieruchomości przy ul. Sterniczej 127 wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego numerem MP 35.
2. Upoważnia się członków Rady Nadzorczej Jerzego Czyżewskiego oraz Marka Owsianko do zawarcia umowy przenoszącej udział we własności opisanego w pkt 1 lokalu niemieszkalnego wraz z prawami związanymi na rzecz Prezesa Zarządu Spółdzielni Zbigniewa Gaca-Richter.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: **11 osób** Kussy Izabella, Soćko Krzysztof,
Owsianko Marek, Bernadetta Woźniak,
Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy,
Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek,
Gadamska Hanna, Bilińska Ewa, Grabowska
Agnieszka

Przeciwko głosowało: **0 osób**

Wstrzymało się od głosowania: **0 osób**

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wybór generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy Okrętowej 20 w Warszawie.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, iż członkowie w materiałach otrzymali wniosek w kwestii przedmiotowego pkt porządku obrad.
- Prezes poinformował, że Spółdzielnię obowiązuje regulamin realizacji inwestycji, w którym określony jest tryb wyboru generalnego wykonawcy. W tym przypadku chcielibyśmy zastosować takie rozwiązanie - negocjacje z określonym oferentem. Jesteśmy w przeddzień otrzymania pozwolenia na użytkowanie. Podpisaliśmy umowę drogową, która warunkowała otrzymanie pozwolenia na budowę, i zgodnie z terminami administracyjnymi do 25 bieżącego miesiąca takie pozwolenie powinniśmy otrzymać. Według informacji z dzisiejszego dnia nie ma już żadnych przeszkód formalno-prawnych, żebyśmy takie pozwolenie otrzymali. Jeżeli go otrzymamy w przyszłym miesiącu, chcielibyśmy, po okresie uprawomocnienia, wprowadzić generalnego wykonawcę na plac budowy. Jest rzeczą naturalną, że dobrze byłoby, gdyby tę inwestycję realizowała sprawdzona i ta sama firma, która realizuje inwestycje Lazurowe Apartamenty. Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej 3/2022 wyrażono zgodę na zawarcie umowy z firmą BUDOMEX w taki sposób, że firma BUDOMEX zobowiązała się do sfinansowania zakupu działki w formie kaucji gwarancyjnej w kwocie 3 milionów złotych, która zostanie rozliczona z inwestorem, czyli ze spółdzielnią mieszkaniową po zakończeniu inwestycji. Pierwsza rata tej kaucji została wpłacona przy zawarciu aktu notarialnego na zakup działki, a druga część kaucji zostanie wpłacona po otrzymaniu pozwolenia na budowę. Jest rzeczą oczywistą, że BUDOMEX jako podmiot gospodarczy, przy angażowaniu takich kwot, chce mieć gwarancję, że inwestycja zostanie zrealizowana. Takie rozwiązanie dopuszcza nasz regulamin, i takie rozwiązanie, szczerze mówiąc, zostało zagwarantowane firmie BUDOMEX w zawartym uprzednio porozumieniu. Rada nadzorcza powinna w miarę szybko podjąć taką uchwałę, co umożliwiłoby nam przekazanie materiałów z kosztorysu inwestorskiego w celu wyceny tej inwestycji przez BUDOMEX i prowadzenie ostatecznych negocjacji nad wartością robót. My oczywiście ponieśliśmy określone nakłady na przygotowanie tej inwestycji;

częściowo zrealizowaliśmy wycinkę, a teren jest uzbrojony. Po otrzymaniu pozwolenia na budowę i uprawomocnieniu decyzji, w ciągu miesiąca możemy spokojnie rozpocząć roboty budowlane. Jeżeli chodzi o sprzedaż, zainteresowanie jest tak duże, że nie spodziewaliśmy się, że będzie tak duże, pomimo stosunkowo wysokiej kwoty, bo szacujemy ją na około 20 tysięcy złotych za metr kwadratowy. Sporządzona analiza wykonalności jest w posiadaniu zarządu. Na czerwcowe posiedzenie rady nadzorczej zostanie przekazana do przyjęcia. Analiza wskazuje, że inwestycja jest opłacalna ekonomicznie dla spółdzielni a niewątpliwie technicznie jest możliwa do wykonania.

- Pilecki Paweł zadał pytanie: czy w inwestycji przewidziana jest pula członkowska?
- Prezes stwierdził, że w inwestycji nie jest przewidziana pula członkowska, ponieważ jest to inwestycja nie realizowana na gruntach spółdzielni, a na gruntach nabytych przez spółdzielnię nie będzie różnicowania ceny. Będzie jedna cena dla wszystkich chętnych.
- Pilecki Paweł zauważył, czyli w tej inwestycji możemy zrealizować satysfakcjonujący cel.
- Prezes potwierdził, że w tej inwestycji zrealizujemy cel, który chcemy osiągnąć, czyli zagospodarujemy działkę i zabezpieczymy sobie możliwość zagospodarowania tej części ulicy Sterniczej według naszych oczekiwań. Oczywiście część środków zaangażowanych w inwestycję będzie można przeznaczyć na eksploatację, co pozwoli nam osiągnąć zysk, który przeznaczymy na fundusz remontowy.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej zaznaczył, że w każdej inwestycji zysk był przeznaczany na fundusz remontowy, dzięki czemu można było uniknąć płacenia podatków.
- Prezes podkreślił, że spółdzielnia mieszkaniowa i nie realizują tej inwestycji w trybie typowo deweloperskim, bo gdybyśmy się zdecydowali na ten tryb, musielibyśmy prowadzić zamknięty rachunek powierniczy. Realizujemy to zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i wykazywanie tutaj nadmiernego zysku nie ma sensu, bo tylko od tego zapłacimy wysoki podatek.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wybór generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy Okrętowej 20 w Warszawie

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 14/2024

**z dnia 16 maja 2024 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
w sprawie wyrażenia zgody na wybór generalnego wykonawcy inwestycji
polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych
dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy
Okrętowej 20 w Warszawie**

Na podstawie § 49 pkt 18) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w związku z pkt III 2. c) Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, Rada Nadzorca uchwała, co następuje.

§ 1.

Zatwierdza się wybór generalnego wykonawcy P.W. „Budomex” Sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Okrętowej 20 w Warszawie, stanowiącej działki nr 36/1, 36/2 oraz 36/3, o łącznej powierzchni 0,2058 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr WA1M/00533289/8, w trybie pkt III 2. c) Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” w drodze negocjacji prowadzonych przez Zarząd pod nadzorem Rady Nadzorczej.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało

11 osób Kussy Izabella, Soćko

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

przeciwko podjęciu uchwały głosowało

0 osób

Ad pkt 6) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

O godzinie 19:20 przyszedł Krzysztof Bielecki

O godzinie 19:22 przyszła Teresa Węclawska

- Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że w korespondencji Rady Nadzorczej znajduje się:

- pismo l.dz.1579, którego adresatem jest obecny członek Spółdzielni- Pan Pilecki. Pismo dotyczy wyjaśnień w kwestii opłat za wieczyste użytkowanie.

- pismo l.dz. pismo l.dz.1578, którego adresatem jest obecny członek Spółdzielni - Pan Pilecki.. Pismo dotyczy wyjaśnień w kwestii planu finansowego na 2025 rok.

- pismo l.dz.1577, którego adresatem jest obecny członek Spółdzielni - Pan Pilecki.. Pismo dotyczy wyjaśnień w kwestii planu finansowego na 2024 rok.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że przekazuje pisma do Zarządu celem odpowiedzi, ponieważ Rada Nadzorcza nie jest organem do udzielania tego typu odpowiedzi. Rada Nadzorcza podejmuje przedmiotowe uchwały i przyjmuje plany, itp.

- Paweł Pilecki stwierdził, że została część wyjaśniona. Spółdzielnia w 2013 roku otrzymała cztery decyzje od miasta. 19 grudnia i 30 grudnia 2013 zostały one odebrane. Co do ilości metrów kwadratowych, które zostały tam wymienione, wynosi ona 144 000 m2. Złożono odwołania do SKO w sprawie wysokości wyceny. SKO przetwarzało odwołania do roku 2017. W wyniku nieprzyjęcia decyzji przez SKO powstały cztery sprawy sądowe.
- Pani Dorota Dolota stwierdziła, że to nieprawda, ponieważ SKO zmniejszyło część naszych roszczeń - w dwóch sprawach zostały zmniejszone wysokości opłat, a w trzeciej sprawie, czyli na ostatniej działce, nie zostały one zmniejszone.

- Prezes Zarządu poinformował, że Rada Nadzorcza była na bieżąco informowana o toczącym się sporze, a na pewno takie zapisy znajdują się w protokołach. W dobrze pojętym interesie członków spółdzielni nie zgadzaliśmy się z wyceną i mieliśmy prawo od decyzji administracyjnych się odwoływać. Odwoływaliśmy się do SKO, a w dwóch przypadkach nawet przy niewielkim zmniejszeniu opłaty uznajemy to za sukces. Zostaliśmy obciążeni kwotami - Spółdzielnia nie zgadzała się ze sposobem naliczenia tej opłaty. Tereny spółdzielni są podzielone na obręby i działki budowlane. Działki budowlane mają metry kwadratowe, a urząd, chcąc obciążyć takiego kontrahenta jak my opłatą za wieczyste użytkowanie, powinien odnieść się do sposobu naliczenia, czyli do tego, jak się ewidencjonuje grunt, czyli na działki, obręby i metry kwadratowe. Urząd zwrócił się do nas, ponieważ nikt w urzędzie nie potrafił podzielić gruntu w odpowiedni sposób o przesłanie podziału nieruchomości. Pan Jakub Miszkiewicz, zatrudniony jako specjalista w spółdzielni, bardzo dobry geodeta, sporządził to zestawienie i osobiście dostarczył je do urzędu, pieczętując dokument własnoręcznie. Spółdzielnia otrzymała decyzję wskazującą jedynie ilość metrów i opłatę. Nie toczy się spór z Urzędem o to, czy mamy zapłacić, lecz o to, za co dokładnie jesteśmy obciążeni, ponieważ nie zgadzamy się z wysokością obciążenia, nie mając pewności, za co ono dokładnie zostało nałożone. Urząd, gdyby chciał zadbać o swoje interesy w momencie, kiedy Spółdzielnia nie uiściła opłaty, mógłby zażądać od nas wpłacenia zabezpieczenia, ale tego nie uczynił. Zarząd działa nie dla siebie, lecz dla członków, mając na celu zmniejszenie opłaty dla nich. Sprawa nosi znamiona przedawnienia. Takie zobowiązania płaci się w cyklach trzyletnich, a jeżeli ten okres uległ przedawnieniu, chcemy to wykorzystać. Jeśli przegramy sprawę, na którą wyznaczony jest termin 7 lipca 205 roku, mamy jeszcze możliwość odwołania. Nie ryzykowalibyśmy, gdyby nasz mecenas nie prowadził podobnych spraw i nie wygrywał ich z Urzędem. Zarząd jest przekonany, że mamy duże szanse na wygraną i niezapłacenie tych opłat. W przypadku zwycięstwa po prostu zwrócimy pieniądze członkom. Mamy 4 miliony złotych na oszczędnościach, i jeśli Rada Nadzorcza podejmie uchwałę, że należy to zapłacić, natychmiast wykonamy przelew. Prezes stwierdził, że narasta mitjakoby Spółdzielnia była zadłużona itp. Ktoś składa zapytanie na podstawie Informacji Publicznej do urzędu, a następnie adresat pisma zostaje zatuszowany, a odpowiedź urzędu dostarczana jest do skrzynek mieszkańców. To

proceedi do niepotrzebnego niepokoju wśród członków Spółdzielni. W Polsce prowadzonych jest wiele spraw sądowych, a my, jako zarząd, mamy prawo prowadzić takie sprawy poprzez naszych pełnomocników. Nie są to sprawy przeciwko spółdzielni, lecz Spółdzielnia prowadzi je przeciwko urzędowi, w sprawie wysokości opłaty.

- Pilecki Paweł zauważył, że w piśmie pytał, co działo się pomiędzy datami uprawomocnienia się wyroku Sądu Rejonowego i Sądu Okręgowego, a datą wniesienia pozwu o zapłatę przez Miasto, ponieważ występowała różnica. Wyroki zapadły kolejno 18 stycznia 2019 roku, 19 grudnia 2018 roku oraz 28 października 2022 roku.
- Dorota Dolota zaznaczyła, że nic się nie działo, ponieważ urząd nie wiedział, w jakiej wysokości Spółdzielnia ma zapłacić. Urząd nawet nie wysłał wezwania do zapłaty.
- Pilecki Paweł zauważył, że jeżeli urząd przespał dialog, to być może przyniesie to dla nich konsekwencje finansowe.
- Czyżewski Jerzy oświadczył, że sprawdził działkę, która była wskazana w decyzji, ponieważ numer działki obejmuje teren parkingu Siemiatycka, co sugeruje, że teren ten ma 6 tysięcy metrów kwadratowych, podczas gdy działka w rzeczywistości ma około 600 metrów kwadratowych.
- Pilecki Paweł zadał pytanie: czy w pozwie, w którym Miasto pozwało Spółdzielnię o zapłatę – to już pokrywa całość ewentualnych roszczeń, czy jeszcze możemy się spodziewać? Pokończono wszystkie sprawy w SKO i ustalono stawkę za m². Teraz Miasto próbuje policzyć mnożnik razy ilość metrów. W związku z tym coś wyliczyło i w sprawozdaniu, w informacji dodatkowej do sprawozdania, w protokole z lustracji są dwie sygnatury wyroków: jedna sygnatura dotyczy naszej sprawy, ale jest i wcześniejsza sygnatura. W odpowiedzi na to powstała sygnatura Spółdzielni w 2022 i 2023 roku.
- Dorota Dolota stwierdziła, że ta sygnatura to urząd do nas pisze, że spółdzielnia wpłaciła jakąś tam kwotę pieniędzy i nam to uznaje, pomniejszając zadłużenie, które było w SKO. Bieżące płatności, które wnosimy po 594 tysiące, Urząd zaliczył na

poczet długów, choć w tytule przelewu jest wskazane, za co płacimy. Niestety, Urząd zalicza to w inny sposób, co jest sygnaturą tej sprawy, którą urząd przysłał do Spółdzielni.

- Paweł Pilecki stwierdził, że można powiedzieć, że Spółdzielnia ma szczęście, że urząd sobie nie radzi w tej sprawie.
- Prezes Zarządu stwierdził, że urząd nie powinien podawać informacji o zaległościach.
- Dorota Dolota stwierdziła, że wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie jest informacją publiczną, ale nie inne informacje, które były wskazane w piśmie. Spółdzielnia nie jest jednostką budżetową, tylko jednostką prawną. Spółdzielnia nie otrzymała tego nawet do wiadomości.
- Pilecki Paweł zadał pytanie, czy te 2 600 mln zł wskazane w informacji dodatkowej kompletnie zaspokajają potrzeby bieżące i to co jest objęte ryzykiem?
- Dorota Dolota stwierdziła, że tam nie ma bieżących opłat.
- Pilecki Paweł stwierdził: "Mamy odłożone 2 600 mln zł i rozumiem, że z tego pozwu, który wniosło Miasto Warszawy o nakaz zapłaty, to przedawnia się nie wszystko? Czy uważamy, że nie przedawnia się wszystko? A jeśli nie, to jaką część się przedawnia? Czy Miasto nie podzieliło się informacją, jaka jest kwota główna, a jaka odsetki?"
- Dorota Dolota stwierdziła, że nie przedawnia się wszystko i nie można teraz wskazać, jaka to jest część. Wskazała, że nie zna kwoty odsetek, bo wskazuje się tylko należność główną. To, co jest w pozwie, to jest w informacji dodatkowej, czyli wskazana jest kwota roszczenia 2 600 mln zł. Zaznaczyła, że księgowość w urzędzie nie współpracuje ze sobą - każdy pracownik zajmuje się tylko sobą, pracownicy nie współpracują ze sobą i kiedy się dzwoni do nich, to w ogóle jest trudno cokolwiek ustalić. Kiedy są wyodrębnienia lokali, to powinna przychodzić mniejsza kwota odnośnie wieczystego użytkowania za części wspólne, a przychodzi większa. Członkowie, kiedy się wyodrębniają, mają obowiązek rozliczać się z urzędem, więc urząd powinien odjąć z opłaty Spółdzielni to, co wpłacają członkowie samodzielnie. Spółdzielnia nie zgadza się z takim naliczaniem i za to nie płaci. Niech to będzie różnica 15 m2, to urząd powinien nauczyć się rozliczać. Urząd otrzymał od nas

podział z wyszczególnieniem nr działek i tak powinien nas obciążyć, a nie globalnie jakąś tam kwotą, nie wiadomo za co. Nie wiadomo, jaka kwota przypada na daną nieruchomość, i jak w takiej sytuacji Spółdzielnia ma rozliczyć opłatę na poszczególne nieruchomości.

- Dorota Dolota stwierdziła, że rozmawiała z koleżankami z innych Spółdzielni i gdy wchodził przepis odrębnej własności i podziału na te nieruchomości, to jak Spółdzielnie dokonywały podziałów, to wszystko było uzgadniane ze Spółdzielnią i inne Spółdzielnie nie mają takich problemów. Nie ma z kim rozmawiać w urzędzie Bemowo, i jak Spółdzielnia by nie prowadziła szczegółowych zestawień w Excelu i na indywidualnych kontach księgowych, to naprawdę byłby problem, gdyż byłoby trudne udowodnienie urzędowi, że jest to niegodne z rzeczywistością.
- Aleksandra Cygańska stwierdziła, że przeglądała protokół z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej, gdzie zgłoszono problem, że mieszkańcy pytają o kwestię użytkowania wieczystego. Może warto podjąć próbę wspólnego spotkania mieszkańców lub wysłania jakiejś informacji?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Zarząd, zgodnie ze Statutem, ma obowiązek udzielić informacji organowi kontrolnemu, który nadzoruje pracę zarządu, czyli Radzie Nadzorczej. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali wyjaśnienie w sprawie wieczystego użytkowania. Rozpowszechnianie tej informacji na terenie całej Spółdzielni nie ma sensu, bo to jest jak "zrzucenie bomby do ogródka". Ludzie zaraz będą tworzyć sobie własne legendy i interpretacje. Jesteśmy gotowi, aby przed każdym walnym zgromadzeniem, pomimo że nie mamy takiego obowiązku, zapraszać rady budynków i mieszkańców, aby przychodzili na zabrania, które organizujemy, i będziemy udzielać informacji. Z 15 budynków mieszkalnych odbyły się zebrania w budynkach: Sternicza 131, Sternicza 129, Lazurowa 4, Rozłogi 2. Jeszcze będzie zebranie budynków Rozłogi 3, 5, 7.. Zebrania organizowane są w Spółdzielni, i chodzi tu nie o to, żeby kogoś zmuszać do przychodzenia, ale o warunki i możliwości wyświetlenia prezentacji, omówienia i pokazania wszystkiego w szczegółach. Nie pozwalamy, żeby ktoś atakował kogoś lub członka Zarządu tylko dlatego, że zorganizował zebranie w swoim budynku. Członkowie sami organizują zebrania i mają do tego prawo, ale nie mając dostatecznej wiedzy, powiadają nieprawdziwe

informacje. Wypowiadają. Prezes Zarządu stwierdził, że nikt nie ukrywa, że taki dokument jak wniosek o warunki zabudowy oraz warunki zabudowy, które dostała spółdzielnia, to informacja publiczna. Wystarczy wejść na stronę internetową urzędu i sprawdzić otrzymane warunki zabudowy przez spółdzielnię wraz z załącznikami mapowymi i zagospodarowaniem terenu. Po co opowiadać, że spółdzielnia wytnie całą zieleń, że zajmie drożki, kiedy plan zagospodarowania terenu jest zupełnie inny. Wystarczy tylko przyjść i spytać, ale jeśli ktoś przychodzi od razu z takim nastawieniem, żeby nakrzyczeć i z gotową odpowiedzią, to taka rozmowa nie ma sensu. Najgorsze jest to, że ludzie nie rozumieją jednego, że Spółdzielnia to jest całość, to są wszyscy członkowie, włącznie ze mną, bo też jestem członkiem, a ta działka, która na przykład jest zajmowana przez parking społeczny, to jest własnością wszystkich członków. Wszyscy mamy prawo się na ten temat wypowiedzieć i te działki nie są własnością budynku Lazurowa 4. Trzeba poczytać dokumenty, zajrzeć w wyłożony projekt planu zagospodarowania przestrzennego. Zaczniemy od aktu notarialnego, który zawarła Spółdzielnia w 2002 roku na nabycie prawa wieczystego użytkowania 15 hektarów. Dziesięć osób, które w imieniu członków podpisywały akt, zobowiązało się, że tereny spółdzielni będą użytkowane zgodnie z przeznaczeniem, a jeżeli urząd stwierdzi, że Spółdzielnia użytkuje tereny niezgodnie z przeznaczeniem, to umowa wieczystego użytkowania może być cofnięta, i to jest zapisane w akcie. Jeżeli plan zagospodarowania przestrzennego zakłada, że w tym miejscu spółdzielnia powinna użytkować teren w taki sposób, że ma być garaż i nowe lokale usługowe, to my działając w interesie członków spółdzielni występujemy o wydanie decyzji środowiskowej, czy taki budynek w ogóle można wybudować. Okazuje się, że po trzech miesiącach dostajemy bez problemu decyzję, że można i nie ma przeciwwskazań natury ochrony środowiska. Występujemy o warunki zabudowy, żeby ktoś kiedyś nie wystąpił inny i dostaniemy warunki zabudowy, ale to nie oznacza, że budowę rozpoczniemy, ale podjęliśmy kroki prawne, żeby spółdzielnia gospodarowała terenem zgodnie z przeznaczeniem. Członkowie spółdzielni nie potrafią tych dokumentów czytać i na przykład nie zauważają, że na końcu takiego opisu zagospodarowania fragmentu działki jest zapis, że w momencie powstania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego opłaty wzrastają o 30%. Prezes zaznaczył, że od 8 lat walczy z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego, a w

tej chwili z Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Budowlanego o to, żeby zalegalizować funkcjonowanie parkingu Lazurowa 6 i Lazurowa 4. Zarządy pozostałych parkingów: Lazurowa 12, Rozłogi 9, Siemiatycka 1, oraz kiedyś parking Sternicza 125, zadbały o to, żeby z Architektury Urzędu Gminy Bemowo i z mienia Miasta Stołecznego Warszawy mieć zgodę na użytkowanie terenu z takim przeznaczeniem, że jest to parking. Tereny przed budynkiem Lazurowa 6 i 4 nie mają zgody i nie miały pozwolenia na użytkowanie, w związku z tym jeżeli ktokolwiek próbuje nas zmusić lub wymóc na nas, żebyśmy my jako zarząd, występując w imieniu członków spółdzielni na przykład rozbudowali ten parking, dostosowali go do użytkowania w sposób zgodny z przepisami ochrony środowiska, czyli aktualnymi warunkami technicznymi, to my nie mamy podstawy do wystąpienia. Nakaz rozbiórki nie został cofnięty. Spółdzielnia odwołała się od tego i sporządziła dokumentację. W 2020 roku jest ostatnia korespondencja z urzędem - dostarczyliśmy wszystko, co urząd chciał, łącznie z opiniami pożarowymi. Póki co te tereny są użytkowane w sposób nielegalny.

- Pilecki Paweł zadał pytanie: czyli urząd nie odezwał się przez cztery lata?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż nie ma żadnego pisma w tej kwestii od 4 lat. Dodał, iż z jego doświadczenia uważa, że pozwolenie na użytkowanie na to nie dostaniemy nigdy, bo nie ma na to dokumentów podstawowych jak mapa do celów projektowych. Inaczej zadziałały inne parkingi, i nie ma problemu, żeby wystąpić na przykład o parking Lazurowa 12/Rozłogi 9. Wysłaliśmy pismo do urzędu z zapytaniem, co powinniśmy złożyć zgodnie z przepisami, wskazali i Spółdzielnia złożyła dokumenty i są wystarczające. Spółdzielnia określiła dokładny termin do kiedy ten parking ma funkcjonować. Wydział Architektury przesłał do Wydziału Mienia Miasta Stołecznego Warszawy informację, że określony teren będzie użytkowany w niezmienny sposób i sprawa jest załatwiona.
- Prezes Zarządu zaznaczył, że traktuje poważnie postulaty mieszkańców i nie może być tak, że 6 600 m² terenu, a tyle zajmują parkingi płaszczyznowe na terenie spółdzielni, przynosi roczny dochód spółdzielni w wysokości 140 000 zł, z czego większość przypada na parking Lazurowa 6, bo pozostałe parkingi płacą albo 9 zł albo 12 zł.

- Pilecki Paweł stwierdził, iż jest to zgodne z regulaminem.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż regulamin jest niesprawiedliwy. Jedni płacą za miejsca postojowe 9,65 zł, a inni na innym parkingu 75 zł. Gdzie jest tutaj sprawiedliwość? Na dodatek, kiedy Spółdzielnia zaczęła porządkować te sprawy, okazało się, że osoby, które dysponują kilkoma miejscami postojowymi, płacą za jedno, mimo że nie mają samochodów. Osoby te nie zgłaszały tego, a miejsca są przedmiotem podnajmowania, mieszkańcy sprzedają mieszkania wraz z miejscami postojowymi. Mówca stwierdził, iż jeśli Rada Nadzorcza chce w taki sposób zarządzać tymi terenami, to proszę bardzo. Na parkingach społecznych parkuje 400 osób i one rządzą spółdzielnią, narzucając warunki całej Spółdzielni. Wszyscy mówią na każdym zebraniu, żeby rozwiązać problem parkowania. Jak przedstawiamy kompleksowe rozwiązanie możliwe do zrealizowania technicznie i ekonomicznie, to jest źle. Nie ma możliwości wyznaczenia miejsc parkingowych nie niszcząc zieleni, nie niszcząc chodników i dróg. Zaznaczył, że nie chciałby, aby doszło do tego, że za kilka lat Miasto zabierze nam tereny wzdłuż ulicy Lazurowej i zbuduje parkingi na swoich warunkach, bo oni zadbają o swój interes. Inwestycja "Parkuj i Jedź" to jest złoty interes. Jesteśmy przygotowani do publicznej dyskusji: powstałoby w dwóch budynkach garażowych 407 miejsc postojowych plus miejsca postojowe zewnętrzne dla lokali usługowych i lokale usługowe. Wejście byłoby od ulicy Lazurowej, żadnej ingerencji od środka. Uliczka osiedlowa przy budynkach Lazurowa 4 i 6 nie byłaby w ogóle ruszona, a zieleń pozostałaby nietknięta. Cały ten pas zieleni stanowiłby drugą barierę. Budynek kubaturowy zawsze będzie lepszą barierą pochłaniającą hałas komunikacyjny niż ekrany. Budynek miałby trzykondygnacyjną wysokość 12 m, z określoną kubaturą oraz urządzeniami zapobiegającymi nadmiernemu wydzielaniu spalin, takimi jak urządzenia wyciągowe w garażu. Istnieją różne rozwiązania dla garażu z siatką i zielenią. Kiedy występuje się o warunki zabudowy, nie tworzy się tam szczegółowych koncepcji - rysuje się jedynie ogólny zarys. Wnioskowaliśmy o warunki zabudowy, a urząd nieco je zmodyfikował. Otrzymaliśmy je i jest koncepcja do wglądu w Spółdzielni. Jeśli ktoś jest zainteresowany, może udać się do działu inwestycji lub przyjść na zebranie w Spółdzielni, gdzie pokażemy i wyjaśnimy, a jeśli będzie potrzeba, zaprosimy projektanta, który przedstawi wszystkie szczegóły. Nie wnioskowaliśmy o to na walnym zgromadzeniu, ponieważ projekt nie jest jeszcze

przygotowany - właściwie mamy tę koncepcję od kilku dni. Warunki zabudowy otrzymaliśmy niedawno. W związku z projektem rozbudowy portów lotniczych Warszawy, wydawanie pozwoleń na budowę i warunków zabudowy zostało wstrzymane do września przyszłego roku, więc po co mamy składać wnioski - skoro nam go odrzucą. Prezes zaznaczył, że chcielibyśmy zwołać nawet specjalne walne zgromadzenie, aby omówić sprawę parkowania samochodów na osiedlu. Aktualnie mamy dobry współczynnik parkowania pojazdów na terenie spółdzielni, nawet jeśli przybyło tam 430 mieszkań. Oznacza to, że globalna ilość mieszkańców w stosunku do globalnej ilości miejsc parkingowych wynosi 1:80. Norma przy projektowaniu nowych budynków wynosi 1:50. Mówca podkreślił, że trzeba przyrzeć się budowie budynków - jeśli jest 40 mieszkań, to jest 68 miejsc, więc nikt nie zabrania kupować miejsc członkom z innych budynków. Czy to nie są wygórowane ceny? Rozmawiamy z poważnymi firmami, aby rozejrzeć się w przyszłości za sposobami finansowania, ponieważ nie mamy na to funduszu. Istnieją różne metody finansowania inwestycji, a mamy bardzo poważny argument w postaci możliwości realizacji w centralnej części. Możemy wybrać różne sposoby, tak jak np. nie angażując ani złotówki nabyliśmy działkę, a dodatkowo zyskamy odpisy z eksploatacji oraz inny zysk.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż jesteśmy po wstępnych rozmowach z parkuj i jedź jednak nadal brakuje nam konkretnego tematu do dyskusji. Musimy uzyskać pozwolenie na budowę, zanim będzie można prowadzić sensowne rozmowy. Kiedy uzyskamy pozwolenie na budowę, będzie towar, który oni będą chcieli od nas kupić, a wtedy będziemy mogli dyktować warunki. Obok w Spółdzielni naziemne miejsce kosztuje 110 zł brutto, a u nas tylko 75 zł. Mimo to niektórzy twierdzą, że jesteśmy drogą spółdzielnią. Nie wyobrażam sobie sytuacji, w której kilka osób, które nawet nie mieszkają na terenie spółdzielni, zbierają pieniądze bez rozliczania się z zarządem i radą nadzorczą. Liczba miejsc się nie zgadza, osoby się nie zgadzają. Są takie sytuacje na parkingach: Mąż jednej pani zmarł, a ona sprzedała miejsce razem z mieszkaniem, jedna osoba ma kilka miejsc.

- Ewa Bilińska zadała pytanie Panu Pileckiemu: wiemy, że Pan stale koresponduje ze Spółdzielnią i systematycznie udzielane są Panu odpowiedzi. Zapewne dzieli się Pan swoimi wątpliwościami z sąsiadami i powstają różne formy niezrozumienia. Mam nadzieję, że dzisiejsze spotkanie wyjaśniło wątpliwości dotyczące wieczystego użytkowania. Czy Pan również podzieli się tymi informacjami ze swoimi sąsiadami żeby raczej gasić pożary a nie je wzniecać?
- Prezes stwierdził, iż podpisując się pod tym dokumentem, odpowiada za niego całym swoim majątkiem. Dodał, iż ma wysokie ubezpieczenie odpowiedzialności zawodowej, że nawet jeśli popełniłby błąd, członkowie mogliby z tego ubezpieczenia skorzystać przy każdej inwestycji. Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia posiada trzy teczki korespondencji z Panem Pileckim z ostatniego półtora roku. Można przyjść w normalnym trybie, po co angażować pracowników, którzy mają swoje obowiązki, a pisanie pism zajmuje czas zarówno Pana Pileckiego jak i nasz. Może prościej byłoby załatwiać sprawy w normalny sposób – telefon do sekretariatu i mówić się z Prezesem. Przed każdym walnym zgromadzeniem szuka się sensacji i robią ciągle to te same osoby. Na Walnym Zgromadzeniu spotykamy się, by omawiać konkretne sprawy, a nie tworzyć chaos. Są proste metody – zgłosić w odpowiednim terminie wnioski do porządku obrad, podpisany przez odpowiednią liczbę osób, który ma sens. Podpisany przez odpowiednią liczbę osób, a nie wniosek jak złożony przez osoby ze Sternicza 131, żeby po roku urzędowania rady rozwiązać radę nadzorczą, unieważnić wybory i zobowiązać Zarząd do ponownych wyborów Rady Nadzorczej. Naprawdę walne zgromadzenia traktujemy jako święto demokracji w spółdzielni. To są tylko dwa dni, gdzie możemy w sposób odpowiedzialny, świadomy i merytoryczny podjąć uchwały dotyczące działalności spółdzielni, bez awantur. Porządek obrad wysyłamy członkom prawie miesiąc przed spotkaniem, a materiały są dostępne. Obecnie z materiałami zapoznała się 1 osoba. Na zebraniach organizowanych przez Zarząd przed WZ do tej pory było 18 członków, a wszystkich członków w Spółdzielni jest ponad 3 tys.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż jesteśmy jedyną spółdzielnią, która ma obowiązek dla zarządu, aby na walnym zgromadzeniu uchwalać projekt planu na rok następny. Przy obecnej niestabilności gospodarczej takie planowanie to wróżenie z fusów. Mamy

obowiązek planować na podstawie wydatków poniesionych w zeszłym roku plus przewidywane zdarzenia gospodarcze. Czy ktoś jest w stanie przewidzieć, jaka będzie inflacja, czy będą podnoszone składniki cenotwórcze, takie jak usługi ksero, wzrost stawek za telefony, ceny długopisów? Nikt nie jest w stanie tego przewidzieć. Mamy świadomość, że plany, które prezentujemy na walnym zgromadzeniu, będą za dwa, trzy miesiące kompletnie nieaktualne. Może się zdarzyć, że koszty wzrosną o 5%, 10%, a nawet 20%. Walne zgromadzenie nie powinno zajmować się bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni. Od rozliczania bieżącej działalności gospodarczej jest zarząd oraz ustawowo rada nadzorcza. Walne zgromadzenie ma kilka uprawnień zapisanych w ustawie, takich jak przyjęcie uchwały dotyczącej podziału zysku, zatwierdzenie sprawozdań finansowych oraz określenie zasad bilansowych. Rada Nadzorcza ma za zadanie nadzorować pracę zarządu i rozliczać realizację planów gospodarczo-finansowych.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż żadne spółdzielnie nie podejmują takich absurdalnych uchwał jak ta, która dotyczy najwyższej sumy zobowiązań. Taka uchwała jest podejmowana tylko wtedy, gdy walne zgromadzenie wyraża zgodę na zaciągnięcie kredytu, i nic poza tym.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż Spółdzielnię czeka zmiana Statutu. To co nie jest wymagane ustawą utrudnia bieżącą działalność.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż uczestnictwo Członków Rad Budynków jako gości na posiedzenie Rady Nadzorczej wymaga wcześniejszego zgłoszenia, podania tematu, w którym mają członkowie uczestniczyć. Uczestnictwo możliwe jest tylko w temacie znajdującym się w porządku obrad. Mamy nawet opinię prawną na ten temat, stwierdzającą, że prezydium Rady Nadzorczej zaprasza członków rad budynków, jeżeli widzi taką potrzebę. Rady Budynków w pierwszej kolejności powinny komunikować się z przedstawicielem w radzie nadzorczej. Co w sytuacji kiedy chciałoby przyjść 20 osób z rad budynków? - warunki lokalowe nie pozwalają na to.

Ad pkt 12) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20: 22.

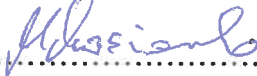
Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 16.05.2024 r. zakończono.

B. Kossak - Chrzanowska

/sporządziła/

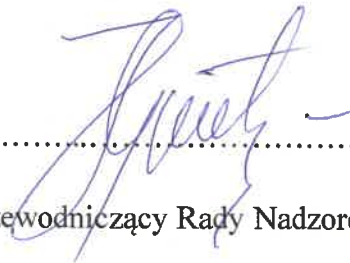
Beata Kossak – Chrzanowska

Zaakceptowali:

.....


V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Marek Owsianko)

.....


Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Jerzy Czyżewski)

Załączniki:

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

zał. nr 2 – UCHWAŁA NR 13/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 16 maja 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie oraz upoważnienia członków Rady Nadzorczej do zawarcia umowy z Prezesem Zarządu Spółdzielni

zał. nr 3 – UCHWAŁA NR 14/2024 z dnia 16 maja 2024 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie wyrażenia zgody na wybór generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych

dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy Okrętowej 20 w Warszawie

zał. nr 4 – pismo l.dz. 1577/2024

zał. nr 5 – pismo l.dz. 1578/2024

zał. nr 6 – pismo l.dz. 1579/2024