

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

## I. Miejsce i czas posiedzenia:

- SALA KONFERENCYJNA AUTOMOBILKLUBU POLSKIEGO ul. Powstańców Śląskich 127
- Obrady rozpoczęto w dniu 02.09.2022 r. o godzinie 18.16, a zakończono w dniu 02.09.2022 r. o godzinie 22:48

## II. Obecność:

W zebraniu mogli uczestniczyć członkowie Spółdzielni zaliczeni do I części Walnego Zgromadzenia, czyli zamieszkali w budynkach przy ulicy: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

Obecnych było 54 osób w tym:

- Lazurowa 6- 8 osób
- Rozłogi 3 – 9 osób
- Rozłogi 5 – 5 osób
- Rozłogi 7 – 10 osób
- Sternicza 127 - 22 osoby

- Zostało udzielonych 37 pełnomocnictw

### 1. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”:

- Zbigniew Gaca Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
  - Dorota Dolota (główna Księgowa i członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
2. Jerzy Jankowski (Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP)
  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 przyjęcie porządku obrad:

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

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

---

Przyjęto następujący porządek 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. Przyjęcie porządku obrad.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2020 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2021 r.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 r.
10. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2020 r.
12. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2021 r.
13. Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.
14. Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.
15. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2018 r.-31.12.2018 r. oraz 01.01.2019 r.-31.12.2019 r.
16. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2020 r.
17. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2021 r.
18. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2020 r.
19. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2021 r.
20. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 01.06.2020 r. do dnia 31.05.2021 r.
21. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.06.2021 roku do 31.06.2022 roku.
22. Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo – finansowego na 2022 r. (w tym planu remontów na 2022 r.).

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

23. Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo – finansowego na 2023 r. (w tym planu remontów na 2023 r.).
24. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r.
25. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r.
26. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
27. Informacja Zarządu w sprawie planowanych inwestycji na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
28. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę parametrów inwestycji budowlanej realizowanej przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie.
29. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę założeń inwestycji „Lazurowe Centrum”.
30. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie inwestycji przy ul. Okrętowej.
31. Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.
32. Zamknięcie obrad.

W dniu 02 września 2022 r. I część Walnego Zgromadzenia zrealizowała wszystkie punkty porządku obrad.

- Prezes przywitał członków, pełnomocników członków, przedstawicieli Rady Nadzorczej oraz Prezesa Związku Rewizyjnego RP. Poinformował, że obsługę prawną na zebraniu będzie zapewniał mecenas Piotr Pałka i Witold Chudzicki. 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. Wskazał, że były zorganizowane zebrania mieszkańców wszystkich budynków i była bardzo mała frekwencja, gdyż na 1700 członków w zebraniach uczestniczyło 58 osób.

## **IV. Procedowanie nad poszczególnymi punktami przyjętego porządku obrad.**

### ***Ad pkt 1) Otwarcie zebrania***

Prezes Spółdzielni poinformował zebranych, iż I część Walnego Zgromadzenia obejmuje budynki: *Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

***Ad pkt 2) Odczytanie Pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni***

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

***Ad pkt 3) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia***

- **Prezes poprosił o zgłaszanie kandydatur na przewodniczącego, zastępcę i sekretarza zebrania.**
- Zgłoszono następujące kandydatury do składu Prezydium Zebrania Walnego Zgromadzenia:
  - Adam Perz- wyraził zgodę na kandydowanie.
  - Stanisław Górny - wyraził zgodę na kandydowanie.
  - Izabela Prokopczuk – Runowska - wyraziła zgodę na kandydowanie.

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

- Prezes poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu: wybór Prezydium zebrania w składzie: Adam Perz, Stanisław Górny, Izabela Prokopczuk – Runowska
- Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:
  - 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 58 członków Spółdzielni
  - 🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 członków Spółdzielni

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

**Przewodniczący WZ:** Adam Perz

**- Vice – Przewodniczący WZ:** Stanisław Górny

**- Sekretarz WZ –** Izabela Prokopczuk – Runowska

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

***Ad pkt 4) Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.***

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

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

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

🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 56 członków Spółdzielni

🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 członków Spółdzielni

- Przewodniczący WZ poprosił o zgłaszanie kandydatur do komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej. Zgłoszono następujące kandydatury do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej:

- Piotr Runowski - wyraził zgodę na kandydowanie
- Zofia Czyżewska- wyraziła zgodę na kandydowanie
- Angela Kurkowska- Bielecka - wyraziła zgodę na kandydowanie
- Ewa Górna - wyraziła zgodę na kandydowanie

W związku z tym, że nie zgłoszono więcej kandydatur do komisji Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej w składzie: Piotr Runowski, Zofia Czyżewska, Angela Kurkowska- Bielecka, Ewa Górna. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 59 członków Spółdzielni

🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 członków Spółdzielni

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

- 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:

Piotr Runowski, Zofia Czyżewska, Angela Kurkowska- Bielecka, Ewa Górna.

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

Przewodnicząca Komisji – Angela Kurkowska –Bielecka

V-ce Przewodnicząca Komisji – Piotr Runowski

Sekretarz Komisji – Zofia Czyżewska

### **Ad pkt 6) Przyjęcie porządku obrad**

- Przewodniczący WZ stwierdził, iż wpłynęło 11 wniosków do porządku obrad. 10 wniosków jest związanych z rozszerzeniem porządku obrad, zaś 1 wniosek dotyczy usunięcia pkt 28 porządku obrad.

- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, że po przeanalizowaniu zgłoszonych wniosków, poprawek nasuwa się wniosek, o którym mówi się na każdym Walnym Zgromadzeniu, iż należy zwracać uwagę na wymogi formalno-prawne, czyli, w jakiej wysokości wymagana jest liczba podpisów w przypadku żądania umieszczenia w porządku obrad, jak należy zgłaszać projekty uchwał. Po wnikliwej analizie formalno-prawnej zgłoszonych wniosków, projektów uchwał oraz poprawek w sposób niebudzący wątpliwości należy stwierdzić, że niestety ogniwo poprawne nie zostało spełnione. Należy wskazać, że w odniesieniu do żądania umieszczeniu określonych spraw w porządku obrad zgodnie z przepisami art. 40 par. 2 prawa spółdzielczego, w związku z art. 1 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymagana jest liczba 1/10 liczby członków, co potwierdza wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku. Z uwagi na to że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przesądza o liczbie wymaganej dla żądania umieszczenia spraw w porządku obrad, a tym samym w zakresie nieuregulowanym w

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się przepisy prawa spółdzielczego i stosuje się te przepisy prawa spółdzielczego wprost. Mówca odnosząc się do zgłoszonych projektów uchwał stwierdził, że aby projekt uchwały mógł zostać złożony skutecznie wymagane jest złożenie podpisów pod tym projektem. W przeciwnym wypadku, jeżeli wpływają do spółdzielni mieszkaniowej, czy innej spółdzielni projekty wraz z pismem przewodnim, czyli wpływają de facto dwa odrębne dokumenty, to istnieje duża wątpliwość, co do tego czy osoby, które złożyły podpis pod pismem przewodnim знаły treść projektu uchwały. Jeżeli podpisu nie ma pod projektem uchwały, to trudno powiązać dokument pisma przewodniego z treścią projektu uchwały. Jeden z wniosków wpłynął ewidentnie po terminie – w tym miejscu należy pamiętać o wymogach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czyli, że członkowie mają 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia na złożenie wniosku. Odnosząc się do zgłoszonych poprawek stwierdził, że również nie zostały spełnione wymogi formalno-prawne, albowiem treść zgłoszonych poprawek de facto odpowiadało kierunkowi nowego projektu uchwały. Mówca zaznaczył, że poprawki jak sama nazwa wskazuje mogą w nieznacznym stopniu zmieniać treść projektu uchwały. Jeżeli proponowana poprawka prowadzi do odmiennego kierunku to, nie można kwalifikować takiej poprawki jako poprawki, tylko jako projekt uchwały i potwierdza to orzecznictwo sądowe, a dokładnie wyrok Sądu Apelacyjnego z 15 grudnia 2018 roku, gdzie sąd wskazał, że nie można dopuszczać takich poprawek, gdyż de facto są projektami uchwał, bądź żądaniami umieszczenia spraw w porządku obrad. W taki sposób właśnie dochodziło do obejścia przepisów ustawy w spółdzielni mieszkaniowych, a w konsekwencji do terminu 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, gdyż termin zgłoszenia poprawek to 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem. Mecenas podsumowując, poinformował, że biorąc pod uwagę wskazane przepisy prawa, orzecznictwo sądowe oraz ustawę nie można uwzględnić złożonych przez członków wniosków.

- Przewodniczący WZ stwierdził, iż jego zdaniem wnioski związane ze zmianą porządku obrad, które nie spełniły wymogów regulaminowych zostają odrzucone, zaś wnioski, które spełniły warunki regulaminowe należy przegłosować.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, że przyjmując porządek obrad zostanie jednocześnie podjęta decyzja odnośnie zgłoszonych wniosków.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czego dotyczą złożone wnioski do porządku obrad?

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.


Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

• Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż wnioski dotyczą na przykład uchylenia uchwały, a trzeba pamiętać, że organ jakim jest Walne Zgromadzenie nie ma kompetencji do uchylania uchwał innych organów. Mowa tutaj o wniosku w sprawie umieszczenia w porządku obrad punktu dotyczącego uchylenia uchwały Rady Nadzorczej zmieniającej parametry inwestycji przy u. Sterniczej 125A i uznanie jej za nieistniejącą. Kolejny złożony wniosek, w którym nie zachowano wymogów formalnym, czyli brak podpisu 1/10 liczby członków, o czym stanowi prawo spółdzielcze dotyczy powołania biegłego sądowego do wyceny gruntów pod nowo wybudowanymi nieruchomościami: dwie nieruchomości przy ul. Sterniczej, osiedle „Lazurowe Ogrody”. Ponadto we wniosku wskazano zobowiązanie, żeby przed następnym Walnym Zgromadzeniem przygotowano przez Zarząd szczegółowe rozliczenie zysków osiągniętych z inwestycji. Nie odpowiada to nawet żądaniom umieszczenia spraw, gdyż to są oczekiwania. Nie zostały spełnione wymogi formalno - prawne, które zdyskwalifikowały wnioski nawet przed rozstrzygnięciem samej treści, oceny merytorycznej samych wniosków. Kolejny przykład zgłoszonych żądań dotyczy obowiązku umieszczania w uchwałach Zarządu i Rady Nadzorczej informacji o skutkach finansowych, źródła finansowania, beneficjentach uchwały, źródłach finansowania. Mówca poinformował, że został złożony również wniosek w sprawie zobowiązania Zarządu do przygotowania programu oszczędnościowego na kosztach zależnych od Spółdzielni w celu ograniczenia niedoborów GZM oraz obniżenia opłat eksploatacyjnych, a także sporządzenia sprawozdania z poniesionych kosztów i wykorzystania środków dostępnych w ramach umowy z Bankiem PKO BP. Kolejne żądanie dotyczy zobowiązania Zarządu, aby Spółdzielnia osiągała zyski nie mniejsze niż 4 mln zł. Żądanie te jest w sprzeczności z charakterem prawnym Spółdzielni, gdyż Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych względem swoich członków. Jeden wniosek dotyczący zmiany parametrów inwestycji przy ulicy Sterniczej 125 i został złożony po terminie.

• Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: żeby nie marnować czasu na omawianie wniosków, czy wnioski z jakiś powodów formalnych, czy innych mogą być odrzucone?

• Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż wszystkie wnioski z powodów formalno - prawnych podlegają odrzuceniu.

• Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek najdalej idący: przyjęcie porządku obrad w wersji, który został wyłożony w materiałach. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:





# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

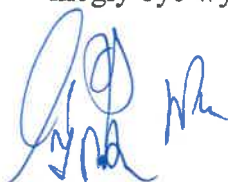
🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 63 członków Spółdzielni

🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 członków Spółdzielni

- Przewodniczący WZ stwierdził, iż przyjmując porządek obrad jednocześnie odrzucono złożone wnioski do porządku obrad.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż w związku z tym, że porządek obrad został przegłosowany na dzisiejszym posiedzeniu, to jest on wiążący na pozostałych częściach Walnego Zgromadzenia.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy są liczone głosy wstrzymujące się?
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż zgodnie ze statutem Spółdzielni liczone są głosy „za” i „przeciw”.

## **Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2020 r.**

- Prezes Spółdzielni stwierdził, że omówi w skrócie kwestie sprawozdawcze i oczywiście, jeżeli będą jakieś pytania to Zarząd na nie odpowie. Poinformował, że plan za 2020 rok został zrealizowany w 99%. W planie gospodarczo finansowym Spółdzielni są dwie zasadnicze podziały: plan eksploatacji i plan remontów. Z odpisów na fundusz remontowy w ciągu roku zebrano 1 577 163, 78 zł. Dofinansowano plan remontów kwotą 7 247 975 zł z zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody”. W związku z tym remonty w roku 2020 zostały zrealizowane na kwotę 8 871 770, 40 zł. Jeżeli chodzi o plan eksploatacji to w roku 2020 zamknął się kwotą 3 384 250 zł. Spółdzielnia skorzystała w 2020 roku z tarczy 2.0 na łączną kwotę 967 325 zł i subwencja została rozliczona, gdzie została umorzona kwota 75% otrzymanych subwencji to stanowi 725 493, 00 zł. Natomiast pozostałą kwotę spłaca się, co miesiąc po 10 tys. złotych przez okres dwóch, co da łącznie 241 831 zł. Mówca stwierdził, iż tą kwotę zostawiono na rachunkach Spółdzielni i właśnie z pieniędzy subwencji spłaca się po 10 tys. zł co miesiąc. Subwencja mogła być i była przeznaczona tylko wyłącznie na pokrycie kosztów prowadzenia działalności gospodarczej, w tym kosztów wynagrodzeń pracowników, kosztów zakupu towarów, usług obcych, kosztów najmu lub innych wykorzystanych do prowadzenia działalności gospodarczej. Środki te nie mogły być wykorzystane na nic innego jak na utrzymanie zakładu pracy, a zakład pracy to



**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

jest biuro Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej. Plan remontów i sprawozdanie były omawiany przez Zarząd z Radą Nadzorczą i Rada Nadzorcza przyjęła i rekomendowała przyjęcie sprawozdania Walnemu Zgromadzeniu. Wskutek pandemii nie było Walnego Zgromadzenia i dlatego dopiero teraz przyjmuje się sprawozdanie za 2020 rok.

- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do sprawozdania Zarządu.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 1 /2022/Część I  
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 02.09.2022 r. w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z  
działalności Spółdzielni za 2020 r.**

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

**§ 1.**

Zatwierdza się Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 72 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

**Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania  
Zarządu Spółdzielni z działalności za 2021 r.**

- Prezes stwierdził, że sprawozdanie za rok 2021 było przedmiotem oceny zarówno Komisji Rewizyjnej jak i na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej i sprawozdanie zostało



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

przyjęte i rekomendowane pod obrady Walnego Zgromadzenia. Generalnie plan gospodarczo - finansowy na rok 2021 wykonano, bez żadnych przekroczeń. Wykonano go w 98% , w tym plan eksploatacji opiewał na kwotę 3 659 000 zł, natomiast plan remontów na kwotę 2 361 438,38 zł - w tym Spółdzielnia postarała się o dofinansowanie w formie subwencji na kwotę 684 720 zł z Banku Ochrony Środowiska na usuwanie zagrożeń związanych z występowaniem azbestu w budynkach wielorodzinnych. Z pieniędzy z dofinansowania azbest z komór zsypanych w budynkach wysokich został usunięty. Niektórzy członkowie byli niezadowoleni ze sposobu zagospodarowania pomieszczeń zsypanych. Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, uznał, że racjonalnym sposobem i sprawiedliwym dla wszystkich członków Spółdzielni, bo jest to część wspólna, będzie wynajmowanie tych pomieszczeń i ponoszenie opłat związanych z ich utrzymaniem i eksploatacją przez tych członków Spółdzielni, którzy te pomieszczenia będą wynajmować. Z tego tytułu wpływają środki na rachunek Spółdzielni, które są księgowane na eksploatację i one obniżają eksploatację poszczególnych nieruchomości, czyli są ściśle związane ze źródłem ich powstania. Środki z wynajmu pomieszczeń obniżają jedynie eksploatację danego budynku i będzie to rozliczane w roku bieżącym. Mówca stwierdził, iż jeżeli są jakieś pytania to Zarząd chętnie odpowie.

- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do sprawozdania Zarządu.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2021 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 2/2022/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 02.09.2022 r. w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2021 r.**

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

### § 1.

Zatwierdza się Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2021 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

za podjęciem uchwały głosowało: 71 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

***Ad pkt 9) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 r.***

- Dorota Dolota stwierdziła, że sprawozdanie finansowe spółdzielni obejmuje 5 podstawowych dokumentów tj.:
  1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego spółdzielni,
  2. Bilans za rok obrotowy 2020,
  3. Rachunek zysku i strat za okres 01-01-2020 do 31-12-2020 r,
  4. Dodatkowe informacje i objaśnienia,
  5. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni
- Dorota Dolota poinformowała, że bilans jest zatwierdzony przez Radę Nadzorczą i rekomendowany Walnemu Zgromadzeniu podlega też badaniu Biegłego Rewidenta. W 2020 roku był badany przez firmę Pol-Tax. Firma ta przeprowadza badania w wielu spółdzielniach. Główne kwoty bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2020 to:
  - ✚ suma bilansowa w kwocie 71 435 485,57 zł.
  - ✚ rachunek zysków i strat w wysokości 356 052,81 zł netto - zysk ten został wygenerowany z lokali użytkowych, czyli pawilonów, które Spółdzielnia posiada na terenie osiedla. Jest to zysk po opodatkowaniu.
  - ✚ Wynik na GZM w wysokości -590 509,93 zł, czyli gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Jest to wynik wyłącznie na eksploatacji, gdyż pozostałe składniki czynszu są rozliczane bezpośrednio z mieszkańcami. Oczywiście ten wynik jest na minusie, co ustawa dopuszcza, żeby wynik na eksploatacji był na minusie, ponieważ Spółdzielnia posiada lokale użytkowe i może ten wynik pokrywać z zysku z lokali użytkowych.
- Ze strony uczestników zebrania nie było żadnych pytań do sprawozdania finansowego.



**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Stermicza 127*

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 3/2022/Część I  
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 02.09.2022 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego  
Spółdzielni za 2020 r.**

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

§ 1.

Przyjmuje się i zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2020 r obejmujące:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans za rok obrotowy 2020 zamykający się po stronie pasywów i aktywów kwotą **71 435 485,57zł (siedemdziesiąt jeden mln czterysta trzydzieści pięć tys. czterysta osiemdziesiąt pięć 57/100 )**,
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2020 rok wykazujący zysk netto w kwocie **· 356 052,81zł (trzysta pięćdziesiąt sześć tys. pięćdziesiąt dwa 81/100)**,
4. Wykazany w rachunku zysków i strat wynik GZM na nieruchomościach Spółdzielni zamykający się na dzień 31-12-2020 r.:
  - w kwocie **590 509,93 zł** nadwyżka kosztów nad przychodami,
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2.

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 68 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 2 osób

***Ad pkt 10) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r.***

- Dorota Dorota stwierdziła ich bilans za 2021 rok składa się z następujących składowych:

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego Spółdzielni.
2. Bilansu za rok obrotowy 2021.
3. Rachunku zysku i strat za okres 01-01-2021 do 31-12-2021.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia.
5. Sprawozdanie z działalności spółdzielni.

Mówczyni poinformowała, że sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i rekomendowane Walnemu Zgromadzeniu. Sprawozdanie było również badane przez Biegłego Rewidenta. Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 76 412 416,19 zł.

- Rachunek zysków i strat od stycznia 2021 roku do grudnia 2021 roku - zysk netto w wysokości 2 172 485,27 zł. Mówczyni zaznaczyła, że zysk jest z lokali użytkowych, będących w zasobach Spółdzielni, ale także jest to zysk z inwestycji „Lazurowa Przystań”. Zysk zostanie częściowo przeznaczony na pokrycie wyniku na GZM, czyli nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 586 930,44 zł. Zostanie również tego pokryty pozostały wynik z lat ubiegłych w kwocie ok. 200 000 tys. zł. Reszta zostanie przeznaczona na fundusz remontowy w starych zasobach.
- Ze strony obecnych osób nie było żadnych pytań do sprawozdania finansowego.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## UCHWAŁA NR 4/2022/Część I

### Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 02.09.2022 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r.

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

#### § 1.

Przyjmuje się i zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 r obejmujące:

6. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
7. Bilans za rok obrotowy 2021 zamykający się po stronie pasywów i aktywów kwotą **76 412 416,19 zł (siedemdziesiąt sześć milionów czterysta dwanaście tysięcy czterysta szesnaście złotych 19/100 )**,

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

8. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2021 rok wykazujący zysk netto w kwocie **2 172 485,27 zł (dwa miliony sto siedemdziesiąt dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt pięć złotych 27/100)**,
9. Wykazany w rachunku zysków i strat wynik GZM na nieruchomościach Spółdzielni zamykający się na dzień 31-12-2021 r.:
  - w kwocie **586 930,44 zł** nadwyżka kosztów nad przychodami,
10. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

## § 2.

Sprawozdanie finansowe za 2021 rok stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

## § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 72 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

### ***Ad pkt 11) Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2020 r.***

- Dorota Dolota stwierdziła, iż Zarząd proponuje przeznaczyć nadwyżkę bilansową za 2020 rok w kwocie 356 052,81 zł na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2020 r.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: na co konkretnie zostanie przeznaczona nadwyżka?
- Dorota Dolota stwierdziła, że wynik na GZM jest to wynik na eksploatacji, który zamknął się kwotą 590 509,93 zł, a wynik z działalności gospodarczej jest to kwota 356 052,81 zł. Wynik na GZM jest to wynik na eksploatacji, a w eksploatacji są takie pozycje jak: koszty zieleni, koszty sprzętania, koszty osobowe, ZUS, materiały biurowe, materiały czystościowe, materiały dla gospodarzy, przeglądy techniczne, konserwacja zieleni. W planie eksploatacji są pozycje niezbędne do utrzymania, zasobów mieszkaniowych. Jest mniejszy wynik z lokali użytkowych i koszty przechodzą na kolejny rok i zostaną pokryte w następnym roku z zysku z lokali użytkowych.



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2020 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 5/2022/Część I**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 02.09.2022 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni**  
**za 2020 r.**

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

§ 1.

Dokonyje się podziału nadwyżki bilansowej za 2020 rok w wysokości **356 052,81 zł** w następujący sposób:

- 1) kwotę **356 052,81 zł** przeznacza się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2020 r.,

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

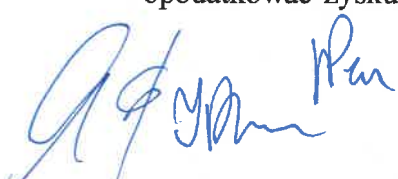
za podjęciem uchwały głosowało: 69 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

***Ad pkt 12) Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2021 r.***

- Dorota Dolota stwierdziła, iż Zarząd proponuje podział nadwyżki bilansowej za 2021 w wysokości 2 172 485,27 zł w następujący sposób:
  - 1) kwotę 586 930,44 zł przeznacza się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2021 r.,
  - 2) kwotę 1 585 554,83 zł przeznacza się na sfinansowanie kosztów eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych.

Dofinansowanie kosztów z eksploatacji i remontów będzie z zysku inwestycji. Mówczynie stwierdziła, iż Spółdzielnia występuje do Ministerstwa Finansów o interpretację, aby nie opodatkować zysku z inwestycji i zgodnie z interpretacją Spółdzielnia musi przeznaczać





# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

zysk na eksploatację starych zasobów, czyli na koszty eksploatacji i remontów, konserwację mieszkań.

- Przewodniczący WZ zadał pytanie: kwota 1 585 554,83 zł, jest to kwota, która przechodzi na etap przyszły, nie jest to kwota, która została wydana w 2021 roku?
- Dorota Dolota stwierdziła, że jest to część kwoty z wyniku na inwestycji i działalności gospodarczej i ta kwota będzie zatwierdzona i rozliczona w sprawozdaniu za 2022 rok. W 2022 będzie przedstawione szczegółowo, na co została wydatkowana kwota z zysku z inwestycji.
- Osoba uczestnicząca z zebrania zadała pytanie: na jakie dokładnie remonty zostanie wydana ta kwota?
- Prezes Spółdzielni stwierdził, iż kwota ta będzie wydana na remonty, które zostaną określone w planie remontów przyjętym przez Radę Nadzorczą. Będzie to umówione w kolejnym punkcie porządku obrad, czyli przyjęciu założeń do planu na 2023 rok.
- Przewodniczący WZ stwierdził, iż do omawianego punktu porządku obrad został złożony przez członków Spółdzielni wniosek.
- Prezes zaznaczył, iż Zarząd nie może pozwolić sobie tutaj na dowolną interpretację, gdyż trzeba się poruszać w obszarze przepisów prawnych. Dla bezpieczeństwa mieszkańców Spółdzielnia przed rozpoczęciem inwestycji występuje o interpretację prawną do Ministerstwa Finansów i trzeba się poruszać według zapisów wynikających z interpretacji urzędu. Jeżeli zysk zostałby przeznaczony na coś innego, niż to co jest wskazane w interpretacji od razu Spółdzielnia musi zapłacić podatek dochodowy od sprzedanych lokali mieszkalnych. W związku z tym nie można uwzględnić złożonego przez członka Spółdzielni wniosku w sprawie innego podziału nadwyżki.
- Przewodniczący zebrania stwierdził, iż oczywiście każdy ma prawo zagłosować nad uchwałą według swojego sumienia
- Prezes stwierdził, iż proces inwestycyjny w Spółdzielni nie polega na tym, że robi się, co się chce. Przed każdą inwestycją wykonywana jest Analiza Wykonalności jest to dokument, z którym każdy członek Spółdzielni może się zapoznać i taką informację wywiesza się na klatkach budynków. Analiza ta jest zatwierdzona przez Radę Nadzorczą, następnie Spółdzielnia występuje do Ministerstwa Finansów poprzez Urząd Skarbowy o interpretację indywidualną. Zapoznanie z analizą wykonalności ze strony członków Spółdzielni jest prawie żadne, a pozwoliłoby to uniknąć wielu zbędnych pytań.

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2021 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 6/2022/Część I  
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 02.09.2022 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni  
za 2021 r.**

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

§ 1.

Dokonuje się podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok w wysokości **2 172 485,27 zł** w następujący sposób:

- 3) kwotę **586 930,44 zł** przeznacza się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2021 r.,
- 4) kwotę **1 585 554,83 zł** przeznacza się na sfinansowanie kosztów eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych.

§ 2.


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 72 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

***Ad pkt 13) Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.***

- Prezes stwierdził, że w sytuacji, kiedy Spółdzielnia prowadzi inwestycje, to podlega badaniu lustracyjnemu co roku. W sytuacji, kiedy Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej lustracja jest wykonywana co 3 lata. Spółdzielnia występuje z zapytaniem ofertowym określając przebieg i zakres lustracji do podmiotów specjalizujących się



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

w przeprowadzaniu lustracji. Po wpłynięciu ofert zostają one przedstawione Radzie Nadzorczej, która, wybiera podmiot, który dokona lustracji. Po wybraniu podmiotu dopiero, wtedy podmiot wybiera określonych lustratorów do przeprowadzenia badania.

- Edyta Benesz stwierdziła, że badanie lustracyjne jest to badanie legalności, gospodarności i rzetelności. Badania lustracyjne odbywają się na podstawie dokumentów źródłowych, które znajdują się w Spółdzielni, a także na podstawie wyjaśnień pracowników, Członków Zarządu, czy poszczególnych członków organów Spółdzielni. Z lustracji sporządzany jest protokół, który liczy prawie 200 stron. List polustracyjny zamieszczany jest na stronie internetowej, natomiast protokół w wersji papierowej z lustracji za 2020 rok jest do wglądu w Spółdzielni. Z protokołem nie zapoznał się nawet jeden członek spółdzielni, poza oczywiście członkami Rady Nadzorczej. Mówczyni poinformowała, że lustracja za 2020 rok była przeprowadzana w okresie 7 grudnia 2020 - 15 luty 2021. Lustrację przeprowadzał Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, a przedmiot lustracji jest ściśle określony w ustawie i obejmuje: organizację spółdzielni, stan prawny gruntów, sprawy członkowskie, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, gospodarkę remontową, gospodarkę finansową, działalność inwestycyjną i inne obowiązki wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto zaznaczyła, że w liście polustracyjnym: nie stwierdzono prawidłowości w pracy Zarządu, Rada Nadzorcza zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością spółdzielni, prawidłowo i kompleksowo są określone podstawy normatywne gospodarki finansowej, zasoby mieszkaniowe utrzymane są w czystości oraz należyłym stanie estetyczno - porządkowym i technicznym, stan prawny gruntów jest w pełni uregulowany.

wnioski z listu polustracyjnego z ilustracji za 2019 rok:

- aktualizacja zapisów regulaminu Rady Nadzorczej oraz Statutu w kwestii dotyczące wykluczenia i wykreślenia członków z rejestru członków spółdzielni
- kontynuowanie działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali

Informacja w sprawie realizacji wniosków polustracyjnych zostanie przedstawiona w kolejnym punkcie porządku obrad.

- Ze strony obecnych osób nie było żadnych pytań do omawianego porządku obrad.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2019 r.

do 31.12.2019 r.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 7/2022/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 02.09.2022 r. w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z  
listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za  
okres 01.01.2019 r. do 31.12.2019 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 Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r., w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 70 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

***Ad pkt 14) Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.***

- Edyta Benesz stwierdziła, iż lustracja za 2020 rok odbyła się w okresie od 8 listopada 2021 do 6 grudnia 2021 i została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

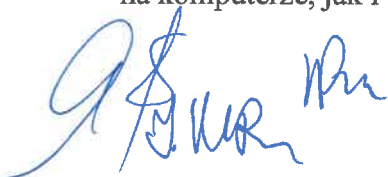
Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Przedmiot lustracji jest tożsamy z ilustracją, która odbyła się w roku poprzednim. W liście po lustracyjnym wskazano że:

- działalność organów była zgodna z obowiązującymi normami prawnymi,
- Rada Nadzorcza aktywnie pełniła funkcję kontrolno - nadzorcze,
- struktura organizacyjna była aktualizowana do form i skali prowadzonej działalności,
- dokumentacja pracy Zarządu zapewnia właściwy nadzór nad realizacją decyzji zarządu
- zasoby mieszkaniowe były utrzymane w czystości
- umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zapewniają należyłą ochronę interesów spółdzielni,
- nie wykazano nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych z wymogami ustawy o rachunkowości,
- nie wykazano nieprawidłowości w prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej.

W liście polustracyjnym wskazano, aby rozważyć następujące wnioski:

- zaktualizowanie zapisów Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Statutu w kwestii dotyczącej wykluczenia i wykreślenia członków z rejestru członków Spółdzielni,
- kontynuowanie działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali,
- unormowanie w regulaminie Rady Nadzorczej zwoływania, udostępniania materiałów i przeprowadzania głosowań drogą elektroniczną,
- rozważenie wprowadzania spersonalizowanego dostępu do dokumentów na stronie internetowej.
- Prezes Spółdzielni stwierdził, że Spółdzielnia Mieszkaniowa jest w trakcie wprowadzania aplikacji elektronicznej, gdzie będą mieszkańcy mogli wchodzić w swojej w indywidualne konta i zapoznawać się z ogólnymi informacjami na temat remontów, rezerwacji lokali, procesu inwestycji. Mówca stwierdził, iż aplikacja prawdopodobnie będzie udostępniona mieszkańcom pod koniec grudnia. Jest to bardzo innowacyjne rozwiązanie i być może będziemy jedną z pierwszych Spółdzielni, która wprowadzi tego typu narzędzia do komunikacji z mieszkańcami.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż będzie to aplikacja z której będzie można korzystać zarówno na komputerze, jak i telefonie, czy tablecie. W aplikacji będzie widoczny system PWI.



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

- Prezes Spółdzielni stwierdził, że w aplikacji będą także informacje na temat firm usługowych do ewentualnego wykorzystania według potrzeb mieszkańców, a także informacja o firmach, które chcą naciągać mieszkańców.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy list polustracyjny jest na stronie internetowej?
- Edyta Benesz stwierdziła, że protokół z ilustracji jest do wglądu w Spółdzielni, zaś list polustracyjny znajduje się w zakładce /aktualności/ na stronie internetowej. Dodała, iż Zarząd zawsze wywiesza na klatkach schodowych informacje o tym, że została przeprowadzona lustracja i z protokołem z lustracji można zapoznać się w siedzibie Spółdzielni.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## Uchwała Nr 8/2022/Część I

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 02.09.2022 r. w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2020 r. do 31.12.2020 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 Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r., w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało:

71 osób

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

przeciwko podjęciu uchwały głosowało:

0 osób

## ***Ad pkt 15) Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2018 r.-31.12.2018 r. oraz 01.01.2019 r.-31.12.2019 r.***

- Edyta Benesz stwierdziła, iż w poprzednich punktach przedstawiła wnioski z lustracji za 2019 i 2020 rok. Dodała, iż teraz przedstawi kwestię realizacji dwóch głównych wniosków sformułowanych w liście w lustracyjnym, czyli :
  - zwiększenie działań w zakresie windykacji opłat za użytkowanie lokali
  - analiza wewnętrznego systemu normatywnego pod kątem zapewnienia zgodności z aktualnym porządkiem prawnym,

Stwierdziła, że jeżeli chodzi o windykację to dział księgowości Spółdzielni na bieżąco zajmuje się windykacją opłat. Ponadto tą kwestię poruszono w liście polustracyjnym i wskazano, że wysokość zadłużenia jest na poziomie niższym niż średnie zadłużenie w spółdzielniach mieszkaniowych. Natomiast w roku 2020 w porównaniu do roku 2019 jest spadek o jeden punkt procentowy i dotyczy to zarówno lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych. Jeżeli chodzi zaś o dostosowanie Statutu do przepisów, a dokładnie wykreślenia zapisu dotyczącego wykluczenia członka to została powołana Komisja Statutowa, która w 2021 roku odbyła 3 posiedzenia, na których m.in. ustalono, że należy zrealizować postanowienia listu polustracyjnego w zakresie wykreślenia zapisu dotyczącego wykluczenia członków oraz ujednolicenia zasad głosowania drogą elektroniczną. W Statucie do tej pory nie dokonano zmian, gdyż komisja wprowadziła więcej zmian w statucie i poszerzenie dzisiejszego porządku obrad o te punkty byłoby za zbyt obciążające. W związku z powyższym będzie się trzeba spotkać na kolejnym posiedzeniu i dokonać zmian zarówno w Statucie jak i Regulaminach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Przewodniczący WZ zadał pytanie? czy jeżeli chodzi o głosowanie elektroniczne, to chodzi o ogólną możliwość głosowania w formie elektronicznej, czy głosowanie elektroniczne na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia?

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

- Prezes stwierdził i chodzi o głosowanie elektroniczne na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.

***Ad pkt 16) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2020 r.***

- Przewodniczący WZ poinformował, że głosowania od pkt 16 do pkt 19 porządku obrad, w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi i Członkowi Zarządu będą tajne.
- Nikt z obecnych nie chciał zabrać głosu w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu.

*Komisja Mandatowo - Skrutacyjna i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.*

*Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania wrzucili karty do urny. Komisja policzyła głosy.*

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2020 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 9/2022/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 02.09. 2022 r. w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu  
Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2020 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 2020 rok.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało:

68 osób



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 4 osób

***Ad pkt 17) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2021 r.***

*Komisja Mandatowo - Skrutacyjna i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.*

*Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania wrzucili karty do urny. Komisja policzyła głosy.*

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2021 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 10/2022/Część I**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 02.09.2022 r. w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu**  
**Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2021 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 2021 rok.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 69 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 3 osób

***Ad pkt 18) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2020 r.***

*Komisja Mandatowo- Skrutacyjna i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.*

*Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania karty wrzucili do urny. Komisja policzyła głosy.*

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2020 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 11/2022/Część I  
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 02.09. 2022 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu  
Pani Dorocie Dolota za 2020 r.**

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

**§ 1.**

Udziela się absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2020 r.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 69 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 3 osób

***Ad pkt 19) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi  
Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2021 r.***

*Komisja Mandatowo- Skrutacyjna i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.*

*Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania karty wrzucili do urny. Komisja policzyła głosy.*

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2021 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 12/2022/Część I  
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

**z dnia 02.09. 2022 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu  
Pani Dorocie Dolota za 2021 r.**

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

**§ 1.**

Udziela się absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2021 r.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 69 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 4 osób

***Ad pkt 20) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 01 czerwca 2020 r. do dnia 31 maja 2021 r.***

- Przewodniczący Rady Nadzorczej Ryszard Jasinowicz stwierdził, że omówi jednocześnie dwa punkty porządku obrad. Poinformował ich w ciągu dwóch lat Rada Nadzorcza w sposób bezpośredni spotkała się 2 razy: na posiedzeniu we wrześniu 2020 r, gdzie dokonano ukonstytuowania się nowej rady oraz na posiedzeniu w sierpniu bieżącego roku. Większość spotkań Rady Nadzorczej miała charakter korespondencyjny. Rada Nadzorcza ze swojego składu wyłoniła Komisję Rewizyjną, Techniczną, Przetargową i Statutową. Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym 2020-2021 odbyła 11 posiedzeń, a w okresie sprawozdawczym 2021 - 2022 odbyła 12 posiedzeń. Podkreślił, że Rada Nadzorcza w tych ciężkich czasach, które były trudne dla każdego starała się wspierać Zarząd w jego działaniach. Udzielenie absolutorium dla Zarządu jest właściwym dowodem na to, że Rada Nadzorcza dobrze wykonywała swoje zadania.
- Ze strony obecnych osób nie było żadnych pytań do omawianego punktu porządku obrad.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 01 czerwca 2020 r. do dnia 31 maja 2021 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

**UCHWAŁA NR 13/202/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 02.09. 2022 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z  
działalności za okres od dnia 01 czerwca 2020 r. do dnia 31 maja 2021 r.**

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

§ 1.

Przyjmuje się Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 01 czerwca 2020 r. do dnia 31 maja 2021 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 65 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

***Ad pkt 21) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.06.2021 roku do 31.05.2022 roku.***

- Ze strony obecnych osób nie było żadnych pytań do omawianego punktu porządku obrad.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.06.2021 roku do 31.05.2022 roku.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 14/202/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 02.09. 2022 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z  
działalności za okres od 01.06.2021 roku do 31.05.2022 roku**

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

§ 1.

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

Przyjmuje się Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.06.2021 roku do 31.05.2022 roku, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 63 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

### ***Ad pkt 22) Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2022 r. (w tym planu remontów na 2022 r.).***

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, że zgodnie z par. 41 pkt1 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwala założenia do planu rzeczowo-finansowego, które są podstawą do zatwierdzenia planu przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia prowadzi działalność polegającą na eksploatacji i remontach zasobów mieszkaniowych na rok 2022 założenia finansowe są następujące:

Planowane przychody na rok 2022

	Kwota w tys. zł
Razem przychody z lokali mieszkalnych	12 218
Razem przychody z parkingów	215
Razem przychody z pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	1 294
Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowe Ogrody"	2 350
Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowa Przystań"	800
Inwestycja "Lazurowe Centrum"	10 110

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

Przychody finansowe	20
Przychody operacyjne	270
<i>w tym działalność społeczna odpłatna</i>	30
Razem przychody:	27 277

Planowane koszty na rok 2022

	Kwota w tys. zł
Razem koszty lokali mieszkalnych	12 581
Razem koszty parkingów	110
Razem koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	1 025
Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowe Ogrody"	2 350
Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowa Przystań"	800
Inwestycja "Lazurowe Centrum"	10 110
Koszty finansowe	1
Koszty operacyjne	182
<i>w tym działalność społeczna</i>	20
Amortyzacja	70
Razem koszty:	27 229

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż stawka eksploatacyjna na rok 2022 to kwota 4 153 000, 00 zł., która będzie sfinansowana z przychodów z inwestycji „Lazurowe Ogrody” i



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

„Lazurowa Przystań” oraz inwestycji „Lazurowe Centrum” i „Lazurowe Apartamenty”. Ponadto będzie sfinansowana z działalności gospodarczej Spółdzielni polegającej na wynajmie lokali użytkowych i innych części, które są przeznaczone do wynajmu. Planowane koszty eksploatacji po odliczeniu, które będą płacić mieszkańcy wynoszą 2 775 000,00 zł. Podkreśliła, iż mieszkańcy nie płacą wszystkich kosztów eksploatacji, które są określone na dany rok. Wynik finansowy Spółdzielni jest to kwota na działalności gospodarczej, czyli nadwyżka bilansowa w kwocie 433 000, 00 złotych. Wynik na GZM po uwzględnieniu pożytków nieruchomości wynosi – 243 000, 00 zł. Kwota przeznaczona na remonty w 2022 roku wynosi 1 658 544, 44 zł i będą to przede wszystkim remonty dźwigów, regulacji instalacji centralnego ogrzewania, prace wynikające z przeglądów oraz innych prac budowlanych.

- Przewodniczący WZ zadał pytanie: jeżeli chodzi o przychody, które mówią o 10 milionach z inwestycji „Lazurowe Centrum”, to jak jej teraz nie realizujemy to rozumiem, że stracimy te przychody?
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, że inwestycja „Lazurowe Centrum” jest inwestycją w przygotowaniu i taka kwota jest wpisana, być może nie będzie ona zrealizowana ale jest w założeniach.
- Przewodniczący WZ zadał pytanie: czy koszty przedstawione, to też są koszty rzeczywiste?
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż koszty, które zostaną poniesione będzie trzeba sfinansować później, czyli przy sprzedaży lokali nabywcom zostaną zwrócone Spółdzielni.
- Dorota Dolota stwierdziła iż jeżeli chodzi o inwestycję „Lazurowe Centrum” to zakłada się, że będzie to inwestycja, która w danym roku będzie ponosić określone koszty. Trudno określić, czy faktycznie takie będą koszty, czy inne w danym roku.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż plan był robiony wcześniej, gdyż to dotyczy założeń na 2022 rok. Spółdzielnia w tamtym momencie spodziewała się, że otrzyma warunki zabudowy. Poprzednio warunki zabudowy były procedowane w Wydziale Urbanistyki i Architektury Miasta stołecznego Warszawy. Po otrzymaniu decyzji środowiskowej, na którą Spółdzielnia czekała 3,5 roku otrzymano odmowę wydania warunków zabudowy. Spółdzielnia przeniosła postępowanie do wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Gminy Bemowo. Wydanie warunków zabudowy musi być poprzedzone wieloma wydatkami, są to wydatki związane m.in. z opracowaniem decyzji środowiskowej,

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

przygotowaniem koncepcji, wykonaniem badań geologicznych i szeregiem innych wydatków. Oczywiście kwota 10 milionów to nie są faktycznie poniesione wydatki, gdyż zostanie ona rozliczona w odpowiednim czasie. Mówca stwierdził, iż planowano, że inwestycja rozpocznie się w roku 2022, ale realnie będzie miało to miejsce w roku 2023. Plan o którym teraz mówimy był sporządzony w roku 2021 i dlatego ta kwota została w nim zawarta

- Przewodniczący WZ zadał pytanie: to może zrobimy jakąś nowelizację w planie?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż nie można dokonać żadnych nowelizacji, gdyż faktycznie planowane były takie kwoty i plan ten został przyjęty przez Radę Nadzorczą. W związku z sytuacją epidemiologiczną WZ plany te przyjmuje się z opóźnieniem.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż robienie planów z rocznym wyprzedzeniem w obecnej sytuacji gospodarczej, to jest troszkę jak wróżenie z fusów. Jest obowiązek wynikający ze Statutu, który mówi o tym, że Walne Zgromadzenie musi podjąć uchwałę w tym przedmiocie. Mówca stwierdził ich założenia są dokumentem, którym się posługujemy, nie są to realne kwoty.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2022 r., w tym planu remontów.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## UCHWAŁA NR 15/2022/Część I

### Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 02.09.2022 r. w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo- finansowego na 2022 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 2022 rok, w tym projekt planu remontów w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

#### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

za podjęciem uchwały głosowało: 68 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

***Ad pkt 23) Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo – finansowego na 2023 r. (w tym planu remontów na 2023 r.).***

- Grażyna Szewczyk stwierdziła i założenia do planu na 2023 są przedstawione w identycznej formie jak założenia do planu na 2022 przedstawiają się następująco:

Mówczyni stwierdziła, iż planowane przychody na rok 2023 są następujące:

	Kwota w tys. zł
Razem przychody z lokali mieszkalnych	12 467
Razem przychody z parkingów	229
Razem przychody z pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	1 437
Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowe Ogrody"	2 414
Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowa Przystań"	871
Inwestycja "Lazurowe Apartamenty"	9 032
Przychody finansowe	20
Przychody operacyjne	270
<i>w tym działalność społeczna odpłatna</i>	30



**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

Razem przychody: 26 740

Mówczynie stwierdziła, iż planowane koszty na rok 2023 są następujące:

	Kwota w tys. zł
1 Razem koszty lokali mieszkalnych	13 164
2 Razem koszty parkingów	140
3 Razem koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	1 071
4 Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowe Ogrody"	2 414
5 Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowa Przystań"	871
6 Inwestycja "Lazurowe Apartamenty"	9 032
7 Koszty finansowe	1
8 Koszty operacyjne	182
<i>w tym działalność społeczna</i>	20
9 Amortyzacja	70
Razem koszty:	26 945

- Mówczynie stwierdziła, iż planowane są następujące koszty funduszu remontowego na 2023 rok:



**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

Remont dźwigów	248 tys. zł
Wymiana poziomów kanalizacyjnych	240 tys. zł
Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z prawem budowlanym	140 tys. zł
Inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan.	1 043 tys. zł
Razem Fundusz Remontowy	1 671 tys. zł

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż wynik na GZM jest to -697 000,00 zł, co po uwzględnieniu pożytków nieruchomości daje kwotę -577 000, 00 zł. Zysk na pozostałej działalności, czyli tak zwana nadwyżka bilansowa z lokali użytkowych jest to kwota 493 tys. zł, z czego zysk z pożytków nieruchomości wynosi 120 000,00 zł, a zysk z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi 373 000, 00 zł.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2023 r., w tym planu remontów.  
Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 16/2022/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 02.09.2022 r. w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-  
finansowego na 2023 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 2023 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: 66 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osób

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

***Ad pkt 24) Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r.***

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, że podstawą oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jest plan gospodarczo – finansowy na 2022 rok. Na 2022 rok najwyższa suma zobowiązań wynosi 27 229 000,00 zł i obejmuje w kwocie 17 119 000,00 zł koszt utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz 10 110 000,00 zł koszt realizacji zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pod nazwą „Lazurowe Centrum” i „Lazurowe Apartamenty”.
- Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 17/2022/Część I  
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 02.09.2022 r. w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką  
Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2022 r.  
do dnia 31.12.2022 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 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r. w kwocie:

- 1) **17 119 000,00 zł** (siedemnaście mln sto dziewiętnaście tys. zł ) w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) **10 110 000,00 zł** (dziesięć mln sto dziesięć tys. zł) w zakresie kosztów realizacji zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażami podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pod nazwą „Lazurowe Centrum” i „Lazurowe Apartamenty” z tym że zobowiązania z tego tytułu będą pokrywane tylko i wyłącznie z wpłat osób uczestniczących w inwestycji, czyli członków Spółdzielni i innych osób, które podpisały ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego,



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

proporcjonalnie do udziałów we własności lokali i miejsc postojowych/garażowych w tej inwestycji.

## § 2.

Podstawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r. w łącznej kwocie 27 229 000,00 zł jest plan gospodarczo finansowy w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 17 119 000,00 zł oraz plan realizacji inwestycji w wysokości 10 110 000,00 zł.

## § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 68 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

**Ad pkt 25) Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r.**

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, że podstawą oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jest plan gospodarczo – finansowy na 2023 rok. Na 2023 rok najwyższa suma zobowiązań wynosi 26 945 000,00 zł i obejmuje w kwocie 17 913 000,00 zł koszt utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz 9 032 000,00 zł koszt realizacji zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pod nazwą „Lazurowe „Apartamenty”.
- Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 18/2022/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

**z dnia 02.09.2022 r. w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką  
Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2023 r.  
do dnia 31.12.2023 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 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. w kwocie:

- 1) **17 913 000,00 zł** (siedemnaście milionów dziewięćset trzynaście tysięcy zł ) w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) **9 032 000,00 zł** (dziewięć milionów trzydzieści dwa tysiące zł) w zakresie kosztów realizacji zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pod nazwą „Lazurowe Apartamenty”, z tym że zobowiązania z tego tytułu będą pokrywane tylko i wyłącznie z wpłat osób uczestniczących w inwestycji, czyli członków Spółdzielni i innych osób, które podpisały ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego, proporcjonalnie do udziałów we własności lokali i miejsc postojowych/garażowych w tej inwestycji.

**§ 2.**

Podstawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. w łącznej kwocie 26 945 000,00 zł jest plan gospodarczo finansowy w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **17 913 000,00 zł** oraz plan realizacji inwestycji w wysokości **9 032 000,00 zł**.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 68 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osób

***Ad pkt 26) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.***

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż są dwie zmiany w regulaminie Rady Nadzorczej. Wynikają one z wniosków polustracyjnych, ale przede wszystkim ze zmienionych przepisów prawa. Pierwsza zmiana wynika z nowelizacji przepisów prawa spółdzielczego, dokonanych ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie wprowadzono, że do spółdzielni mieszkaniowych nie stosuje się przepisów dotyczących wykluczenia, bądź wykreślenia członków. Druga zmiana wynika z przepisów ustawy covidowej, która dokonała nowelizacji przepisów prawa spółdzielczego i wprowadziła przepisy, które stanowią o możliwości zarządzenia przez członka RN głosowania na piśmie, przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się. Daje to możliwość zwołania posiedzenia RN przez członka RN, a także Zarząd – jeżeli wymagałaby tego sytuacja. Są to przepisy ustawy covidowej, ale o charakterze stałym, czyli nawet jak stan zagrożenia epidemicznego ustanie, to przepisy dot. możliwości głosowania na piśmie przez członków RN będą nadal obowiązywały.
- Przewodniczący WZ zadał pytanie: skoro wykreśla się kompetencję z Rady Nadzorczej, to, jaki organ będzie mógł dokonywać wykreślenia, bądź wykluczenia członków?
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż po nowelizacji przepisów każda Spółdzielnia w Polsce nie może stosować przepisów w sprawie wykluczenia, bądź wykreślenia.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 19/2022/Część I**

### **Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 02.09.2022 r. w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

Na podstawie § 41 pkt 20) lit. c) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, uchwała się, co następuje:

#### **§ 1.**

Uchwała się następujące zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”:

1. W § 6 uchyla się pkt 8) w następującym brzmieniu: „podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni;”

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

2. Dodaje się § 12a w następującym brzmieniu:

„1. Członek rady nadzorczej może żądać zwołania posiedzenia rady nadzorczej, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

2. Jeżeli przewodniczący rady nadzorczej nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

3. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie rady nadzorczej zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu rady nadzorczej albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

4. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków rady nadzorczej uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.”

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 70 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

### ***Ad pkt 27 ) Informacja Zarządu w sprawie planowanych inwestycji na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.***

- Prezes Zarządu stwierdził, iż na spotkaniach z mieszkańcami przez ostatni miesiąc padało szereg pytań, szczególnie od mieszkańców z budynku Lazurowa 12, Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 9 typu: co dały Spółdzielni inwestycje, czy to był mądry sposób zagospodarowania terenów Spółdzielni, może trzeba było sprzedać te grunty? Poinformował, że zrealizowano do tej pory 3 inwestycje – Lazurowy Zakątek, Lazurowe Ogrody, Lazurowa Przystań. W złotych dało to Spółdzielni ponad 12,5 mln zysku, który przeznaczono na cele określone w interpretacjach Ministerstwa, czyli głównie na



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

fundusz remontowy. Pierwsza inwestycja „Lazurowy Zakątek” była to działka 4821 m<sup>2</sup>, druga inwestycja Lazurowe Ogrody 14051 m<sup>2</sup> i ostanía inwestycja Lazurowa Przyszań 2698 m<sup>2</sup>. Razem przeznaczono pod inwestycję 21570 m<sup>2</sup> gruntu, co stanowi 15% ogólnych gruntów Spółdzielni, które wynoszą około 145000 m<sup>2</sup>. 15% gruntów zostało zagospodarowane pod działalność statutową Spółdzielni, w wyniku, której wygenerowano 393 mieszkań, z czego 230 mieszkań kupili starzy członkowie dla siebie i swoich rodzin, dzieci itd. oraz 163 mieszkań kupili nowi członkowie, czyli osoby które musiały za mieszkania zapłacić w cenie deweloperskiej. W procentach to wygląda tak, że prawie 60% mieszkań kupili starzy członkowie, a nie wiele ponad 40% kupili nowi członkowie. Gdyby te tereny były w dalszym ciągu eksploatowane przez Spółdzielnię w niezmienionej formie, to trzeba by było corocznie ponosić następujące koszty: wieczyste użytkowanie gruntu rocznie 125 000 zł, podatek od nieruchomości 12 000 zł, pielęgnacja zieleni uwzględniając 4 koszenia - 60 000 zł, sprzątanie, utrzymanie czystości na tych wszystkich terenach - około 152 000 zł, różny zakres zagospodarowania terenu (ławeczki, chodniczki itd.) - 100 000 zł. Razem rocznie trzeba by było ponosić wydatki rzędu 449 000 zł, a jak podzieli się to przez ilość metrów kwadratowych mieszkań w starych zasobach, to wychodzi, że mieszkańcy musieliby dopłacać 50 groszy z m<sup>2</sup> do eksploatacji. To są m.in. te bezpośrednie korzyści, które dotyczą członków Spółdzielni zamieszkujących w zasobach Spółdzielni. Jeżeli chodzi o planowane inwestycje, które są w przygotowaniu, to Lazurowe Apartamenty przeznaczymy działkę o powierzchni 2621 m<sup>2</sup>, a na „Lazurowe Centrum” działkę o powierzchni 6192 m<sup>2</sup>, co da razem 8813 m<sup>2</sup>, czyli będzie to stanowiło 6% gruntów. Jeżeli rozpocznie się inwestycję „Lazurowa Oaza” na rogu ulicy Sterniczej i Okrętowej, to będzie następną działką o powierzchni 2058 m<sup>2</sup>. Mówca zaznaczył, że były głosy, że lepiej byłoby nie realizować tych inwestycji w systemie spółdzielczym, tylko sprzedać grunty i Spółdzielnia osiągnęłaby ogromne zyski. Prezes stwierdził, że mamy na tyle potencjału, że potrafimy sami zrealizować inwestycje a nie oddawać jej deweloperowi, który realizuje inwestycje wg własnej koncepcji, w określony sposób tylko dla siebie i nie ma możliwości np. negocjowania cen, czy różnicowania cen z podziałem na członkowie Spółdzielni, nie członkowie Spółdzielni. W sąsiedniej Spółdzielni był rabat 5% dla członków spółdzielni przy zakupie mieszkania w inwestycji na gruncie, który zakupił deweloper. Jeżeli ktoś na terenie Bemowa chce sprzedać małą działkę inwestycyjną o powierzchni około 1000 m<sup>2</sup>, to może tą działkę inwestycyjną sprzedać za około 1500 zł za m<sup>2</sup>. Jeżeli natomiast chce sprzedać działkę inwestycyjną o powierzchni powyżej 2000,

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

3000, 4000 m<sup>2</sup>, to nie uzyska większej kwoty niż około 1000 zł za m<sup>2</sup>. Spółdzielnia „Lazurowa” w rozliczeniach gruntu z osobami poza Spółdzielni stosowała wskaźnik 1200 – 1300 a teraz 1500 zł za m<sup>2</sup> mieszkania, czyli pokrywała całkowicie koszty związane z tym, że oddano grunt na rzecz osób, które kupowały po cenach deweloperskich. Mówienie o tym, że można było oddać działki deweloperom jest wprowadzaniem ludzi w błąd. Przy inwestycji „Lazurowy Zakątek” i inwestycji „Lazurowe Ogrody” Spółdzielnia nie była właścicielami gruntu, posiadała tylko prawo wieczystego użytkowania, właścicielem tych gruntów był Skarb Państwa reprezentowany przez Urząd Gminy Bemowo. W momencie gdyby Spółdzielnia wystąpiła o kupno tych gruntów, to zostałby ogłoszony przetarg. Spółdzielnia zapewne by przetargu nie wygrała, gdyż grunty kupiłby któryś z deweloperów i zamknąłby Spółdzielni całkowicie ścieżkę do inwestowania wg. własnych pomysłów i własnej koncepcji. Realizacja inwestycji w systemie spółdzielczym nie wymagała zamkniętych czy otwartych rachunków powierniczych. Realizujemy je tak naprawdę z części środków własnych, które angażujemy na początku inwestycji, a później realizujemy z wpłat członków spółdzielczych, czy też osób z, zewnątrz, które uczestniczą w realizacji tej inwestycji. Jeżeli chodzi o plany inwestycyjne, to one w pierwotnej wersji wyglądały inaczej. Natomiast powstał taki dokument jak projekt miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Prezes zaznaczył, iż przedstawiciele Spółdzielni wraz członkami spółdzielni chodzili na różne spotkania, i w konsekwencji Zarząd Spółdzielni jak i członkowie złożyli szereg uwag do planu. Łącznie do projektu planu zagospodarowania dla Jelonek Południowych podobno zostało złożonych 5000 uwag, które do tej pory nie zostały rozpatrzone. Na podstawie miejscowego planu zagospodarowania zarówno Architektura Miasta Stołecznego Warszawy jak i Architektura Urzędu Gminy Bemowo wstrzymuje wszystkie postępowania na minimum 9 miesięcy. Wszyscy w Warszawie wiedzą, że ten projekt planu nie powstanie w najbliższym czasie, ale formalnie pewne rzeczy się dokonują i właśnie ten dokument spowodował, że pierwotne pomysły Spółdzielni, chociażby dotyczące wybudowania garażu wielopoziomowego przy ul. Sterniczej nie znalazły się w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego i pomimo długotrwałego postępowania, dwukrotnego zaskarżenia decyzji do SKO, warunków zabudowy nie otrzymano. Podobna sytuacja wygląda w przypadku planowanej inwestycji na rogu ul. Sterniczej i Okrętowej tzw. przychodni, która również nie została wpisana pomimo odwołań Spółdzielni do projektu planu i otrzymano odmowę o wydanie



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

warunków zabudowy, natomiast zgodnie z zapisami w planie można było wystąpić o realizację budownictwa mieszkaniowego. W związku z tym Spółdzielnia planuje realizację inwestycji „Lazurowe Apartamenty”. Natomiast inwestycja „Lazurowe Centrum”, to jest w ogóle kuriozum postępowań administracyjnych, jak i zależności. Mianowicie taki inwestor jak Spółdzielnia występuje o warunki, o decyzję środowiskową i pomimo, że jest przepis ustawowy, powinno się decyzję dostać w ciągu 3, góra 6 miesięcy, a Spółdzielnia my tą decyzję procedowała 3,5 roku. Podstawą otrzymania warunków zabudowy było posiadanie tej decyzji. Doczekaliśmy się decyzji, ona oczywiście nawet już po wydaniu była zaskarżana przez naszych dbających o swój interes członków spółdzielni niektórych budynków. W końcu po otrzymaniu decyzji wystąpiono do Biura Ochrony Środowiska z zapytaniem, czy przy zmianie koncepcji możemy stosować posiadaną decyzję. Spółdzielnia otrzymała odpowiedź, że owszem, ale pod warunkiem, że zostanie to zaakceptowane przez Wydział Urbanistyki i Architektury Miasta Stołecznego Warszawy. Następnie Spółdzielnia udała się do urzędu z tą decyzją i zmienionym wnioskiem o warunki zabudowy, gdyż wcześniej były budynki 8 kondygnacyjne i 9 kondygnacyjne i jeden pawilon handlowy - ale w związku z protestami członków Spółdzielnia zmieniła na budynki do 6 kondygnacji. W związku z problemami otrzymania od M.st Warszawy warunków zabudowy Spółdzielnia postępowanie przeniosła do Urzędu Gminy Bemowo - gdzie też nie jest to takie proste, bo trzeba przejść pewną drogę w związku z tym wyłożonym planem, ale wygląda to już wszystko lepiej. Spółdzielnia straciła inwestycję na rogu ul. Sterniczej i Okrętowej tzw. przychodnię, bo w tym samym czasie o warunki zabudowy na tej działce może wystąpić każdy. Spółdzielnia miała z 12 właścicielami tych 3 działek ustalone wstępne kwestie. Mówca zaznaczył, że nie chciano płacić pierwszej raty za zakup działki z pieniędzy członków, dopóki nie było pozwolenia na budowę. Właściciele rozpoczęli rozmowy z deweloperem Dantex i deweloper wystąpił o wybudowanie budynku wielorodzinnego 6 kondygnacyjnego i też po tych wszystkich procedurach spotkał się z odmową. Prezes podkreślił, iż w takiej sytuacji jedynym rozwiązaniem było zrobienie i złożenie takiej koncepcji, na którą generalnie można było otrzymać warunki zabudowy, a musiała ona nawiązywać do istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Część członków Spółdzielni, której nie podoba się to, że prowadzimy inwestycję zjednoczyli swoje siły z Stowarzyszeniem Bemowo i w ten sposób mogli wystąpić do urzędu o to, żeby przyłączyć się z litery prawa do postępowania o WZ i składać protesty. Z tymi protestami zapoznawał członków RN - to były protesty, które

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

odzwierciedlały słowa słyszane na naszym osiedlu. Reasumując – planujemy w najbliższym czasie rozpoczęcie 3 inwestycji, są zaawansowane w ten sposób, że inwestycja „Lazurowe Apartamenty” ma wydane WZ i złożona jest kompletna dokumentacja do pozwolenia na budowę. Wstrzymywały Spółdzielnię założenia podpisania umowy drogowej, ale w tej chwili są uzgodnienia dotyczące pasa drogowego. Inwestycja „Lazurowe Apartamenty” jest po przeniesieniu postępowania, jest decyzja środowiskowa, są wykonane wszystkie badania geologiczne itd. Dla Inwestycji „Lazurowa Oaza” na rogu Sterniczej wydane są warunki zabudowy, w opracowaniu jest dokumentacja do pozwolenia na budowę. Prezes stwierdził, iż oczywiście są jeszcze tereny inwestycyjne i są jakieś pomysły i możliwe, że w przyszłości będziemy je realizować, ale rozsądniej będzie poczekać na uchwalenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z tym planem przystępować do realizacji inwestycji.

- Kierownik Działu Inwestycji Marek Jankowski stwierdził, że inwestycja „Lazurowe Apartamenty” będzie zlokalizowana przy ul. Sterniczej 127, w miejscu wcześniej planowanego parkingu wielopoziomowego i zakłada budowę budynku 6 kondygnacyjnego, w którym przewiduje się 40 lokali, 2, 3, 4 pokojowych. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań to 2600 m<sup>2</sup>. W części parteru będą znajdować się dwa lokale usługowe o łącznej powierzchni 310 m<sup>2</sup>. Łączna ilość miejsc postojowych będzie wynosić 61 miejsc w tym 54 miejsc w garażu podziemnym, z czego 28 na platformach niezależnych. Budynek zakłada dwie klatki schodowe, w każdej z klatek windy. Na terenie zewnętrznym zaprojektowano klomby zieleni oraz nasadzenia drzew. Spółdzielnia otrzymała warunki zabudowy na tą inwestycję. Po przeprowadzeniu procedury wyboru wykonawcy, oczywiście po otrzymaniu pozwolenia na budowę, planuje się rozpoczęcie inwestycji w IV kwartale 2022 roku, a zakończenie po 24 miesiącach, więc w IV kwartale 2024 roku. Uzyskanie decyzji o użytkowanie planuje się w I kwartale 2025 i następnie nastąpi przekazanie lokali nabywcom. Inwestycja będzie zlokalizowana przy ulicy Sterniczej, a część wewnętrzna budynku, włącznie z wjazdem do garażu podziemnego będzie znajdowała się od strony dojazdu do Domu Kombatanta. Architektura budynku będzie bardzo zbliżona do budynku sąsiedniego, czyli Lazurowej Przystani i będzie to nowoczesna bryła ponadczasowa. W pasie parteru będzie wyłożona kamieniem, co pozwoli na utrzymaniu budynku w czystości przez wiele lat. Planuje się wykonać balkony, we wcześniejszych inwestycjach były to loggie. Ze względów estetycznych jest to również

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

dobre rozwiązanie i mniej kosztowne. Kierownik działu inwestycji zaprezentował wizualizację inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.

Mówca stwierdził, iż kolejną inwestycją jaką planuje Spółdzielnia zrealizować jest to inwestycja przy ulicy Okrętowej pod nazwą „Lazurowa Oaza”. Inwestycja ta zakłada budowę pięciu budynków 2 klatkowych dwukondygnacyjnych o łącznej wysokości 11 m. Będzie 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 1200 m oraz 20 miejsc postojowych zewnętrznych. W inwestycji będą również ogródki zielone przynależne do lokali lokalizowanych na parterze o łącznej powierzchni ok. 100 m. Zakłada się, że będą to budynki pro-ekologiczni niskoenergetyczne, na których będą zainstalowane pompy i panele fotowoltaiczne oraz inteligentne sterowanie, które pomoże ograniczyć koszty zużycia energii. Spółdzielnia otrzymała na inwestycję „Lazurowa Oaza” warunki zabudowy i planowane jest rozpoczęcie w II kwartale 2023, a zakończenie w IV kwartale 2024 r. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest na I kwartał 2025 r. i następnie będą wydawane lokale nabywcom. Inwestycja będzie zlokalizowana przy ulicy Okrętowej w granicy skrzyżowania z ulicą Sternicza. Kierownik działu inwestycji zaprezentował wizualizację inwestycji „Lazurowe Apartamenty”. Elewacja będzie wykonana z płyt z wełny mineralnej. Zastosowana stolarka będzie miała podwyższony standard, przez co zostaną uzyskane parametry termiczne. Na parterze będą ogródki przynależne do lokalu. Mówca przedstawił przykładową kartę lokalową - lokal zlokalizowany na parterze budynku z częścią sypialnią na pierwszym piętrze o powierzchni ok. 95 m.

- Marek Jankowski poinformował, iż następną planowaną inwestycją jest inwestycja „Lazurowe Centrum” przy ul. Lazurowej i Rozłogi. Poprzednio zakładano, że inwestycja będzie składała się z dwóch budynków mieszkalnych 9 kondygnacyjnych z częścią usługowo - handlową na parterze oraz pawilonu handlowego. Łącznie miało zostać wybudowanych 140 lokali mieszkalnych około 400 miejsc. Na tą koncepcję nie otrzymano decyzji o warunkach zabudowy. Spółdzielnia postanowiła zmienić koncepcję. Nowa koncepcja zakłada następujące parametry.

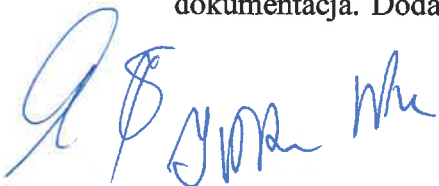
✓ 3 budynki mieszkalne (A, B, C) 6-cio kondygnacyjne z lokalami usługowymi w poziomie parteru, wysokość do 20 m .

✓ Ok. 13 lokali usługowych o różnym przeznaczeniu, łączna pow. ok 3200 m<sup>2</sup>

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

- ✓ Ok. 140 lokali mieszkalnych, PUM ok. 8300 m<sup>2</sup>. Ilość lokali mieszkalnych jest podobna jak przy wcześniejszej koncepcji. Jest to bardzo ważne, żeby inwestycja była finansowo realna.
- ✓ Ok. 365 miejsc postojowych, w tym ok. 330 w garażach podziemnych. Ponad 100 miejsc postojowych zostanie do zakupu dla członków Spółdzielni
- ✓ W budynku A na II kondygnacji planowana jest siedziba SM Lazurowa oraz klub osiedlowy, który będzie służył dla wszystkich mieszkańców.
- ✓ Na terenie zewnętrznym zaprojektowano plac zabaw dla dzieci, miejsca do wypoczynku, klomby zieleni, trawniki oraz nowe nasadzenia drzew.
- Marek Jankowski poinformował, że Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem o warunki zabudowy dla inwestycji „Lazurowe Centrum”. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na przełomie 2023 - 2024 roku. Zakończenie inwestycji i przekazanie lokali nabywcom planowane jest w III kwartale 2026 roku. Inwestycja zakłada trzy budynki i do każdego i wjazd do garażu podziemnego. W budynku A wjazd będzie od ulicy Siemiatyckiej, a w budynku B i C od ulicy Siemiatyckiej i Lazurowej. W części parterowej budynków będą przewidziane lokale usługowe. Elewacja będzie wykonana w systemie technologii lekko-mokrej. Będzie bardzo dużo zieleni, i centralna część zacznie oddychać, bo teraz jest dużo betonozy.
- Prezes stwierdził, że nie ma na co czekać jeżeli chodzi o realizację inwestycji „Lazurowe Apartamenty, szczególnie przy ciągle rosnących cenach materiałów budowlanych i usług. Rozpoczęto proces rezerwacji i zainteresowanie ze strony członków było ogromne, bo na 13-15 mieszkań, które przeznaczono dla członków Spółdzielni chętnych było ponad 60 osób. Na dzień dzisiejszy zarezerwowanych jest połowa zasobu mieszkaniowego, lokale usługowe i większość miejsc postojowych w garażu podziemnym. Oczywiście to jest etap podpisania umów rezerwacyjnych, zostały wniesione kaucje. W momencie otrzymania pozwolenie na budowę Spółdzielnia przystąpi do podpisywania umów o budowę lokali.
- Prezes stwierdził, iż jeżeli chodzi o działkę na rogu przy ul. Sterniczej to nie ma możliwości otrzymania warunków zabudowy na nic innego niż budynki mieszkalne o charakterze zabudowy jednorodzinnej i wysokości do 2 kondygnacji. Pracownia architektoniczna Piotr Pisarczyk opracowała koncepcję inwestycji i w tej chwili są już przymiarki do opracowania kart katalogowych. Uzyskano WZ i opracowana jest dokumentacja. Dodał, że od momentu zamieszczenia inwestycji na stronie internetowej

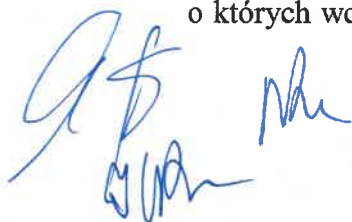


# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

jest bardzo duże zainteresowanie najbardziej od nabywców z zewnątrz, ale też są liczne zapytania od członków spółdzielni. Podkreślił, iż lokalizacja inwestycji jest bardzo dobra, przede wszystkim cicha okolica. Dawna koncepcja przebiecia ulicy Sterniczej jest już nieaktualna, w związku z tym żadne autobusy nie będą jeździć tą ulicą. Trzeba nabyć działkę za kwotę ponad 3 mln zł i w tej kwestii jest podpisane porozumienie. Aktualnie na koszt Spółdzielni odbywa się oczyszczanie tej działki i czekamy na pozwolenie na rozbiórkę istniejących tam naniesień, bo trudno to nazwać budynkami. Zaznaczył, że Spółdzielnia kalkulowała ceny i są 2 koncepcje, albo będziemy budowali w typowym systemie deweloperskim i oddawali mieszkania w systemie deweloperskim, ale będzie bardziej za tym, żeby oddawać mieszkania może nie pod klucz, ale częściowo wykończone tzw. byłyby zrobione kuchnie, łazienki i ewentualnie inne pomieszczenia, które można by zagospodarować, i wtedy można by różnicować cenę. Planuje się, że cena m<sup>2</sup> będzie się kształtować w kwocie od 18-21 tys. zł. Wszystkie mieszkania, domki będą sprzedawane w cenach deweloperskich.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czyli nie będzie podziału cen dla członków i nie członków?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż w związku z tym, że Spółdzielnia będzie nabywać działkę wszyscy nabywcy muszą ponieść koszty nabycia działki i nie będzie tutaj różnicowania cen dla członków i nie członków. Jeżeli będą chętni członkowie Spółdzielni, którzy zakupią po tej cenie, to sprzeda się wtedy członkom Spółdzielni. Przygotowane są wstępne katalogi i mieszkania w tej inwestycji i powierzchnia ich wynosiłaby ok. 90 m<sup>2</sup> albo ok. 140 m<sup>2</sup>. Są to wstępne proponowane rozwiązania. Jak będą katalogi wszystkich lokali mieszkalnych, to zostaną zaprezentowane na stronie internetowej.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie; czy to będzie jedna wspólna działka, czy będą oddzielne?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż będzie to jedna wspólna działka
- Prezes Zarządu stwierdził, iż największa inwestycja to „Lazurowe Centrum”. Mogą pojawić się pytania, które padły też na jednym z zebrań z mieszkańcami: a dlaczego już teraz są 3 budynki z częścią mieszkalną nie 2?. Poprzednio miało być dwa budynki z częścią mieszkalną i pawilon handlowy w miejscu dawnego Grossa, planowano 150 mieszkań i określoną ilość lokali usługowych. Dodał, iż wskutek różnych okoliczności, o których wcześniej mówił trzeba było obniżyć ilość kondygnacji. Inwestycję opłaca się

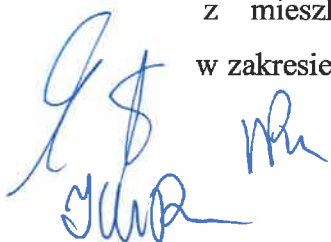


# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

realizować wtedy jak się wybuduje określoną ilość p.u.m. W związku z tym, żeby ta inwestycja była opłacalna i generowała zyski to należało zachować prawie tę samą ilość mieszkań. W związku z tym nad częścią pawilonu handlowego Gross będą również lokale mieszkalne. Mówca stwierdził, iż Spółdzielnia trzykrotnie występowała do dotychczasowych najemców lokali usługowych o to by się określili, czy chcą zostać na tym terenie, jaką chcą mieć powierzchnię lokalu w planowanej inwestycji. Najemcy, którzy poważnie traktują swój biznes i mają jakieś plany związane z dalszym funkcjonowaniem na terenie naszej Spółdzielni zgłosili swoje potrzeby i Spółdzielnia te potrzeby już teraz na tym etapie wrysowuje w koncepcję. Poczta polska i apteka planują zostać na osiedlu i projektowane są dla nich lokale o odpowiedniej powierzchni. Generalnie będzie 13 lokali usługowych i zakłada się, że będzie to własność Spółdzielni i będzie można je wynajmować i generować z tego tytułu przychody. W miejscu Grossa będzie duża sprzedaż wielkopowierzchniowa i na ten moment są poważne zaawansowane rozmowy z jednym z operatorów. Będzie też miejsce na drobny handel typu owoce, warzywa itd. Restauracja Inferno również nadal zostanie na osiedlu.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: w związku z tymi wszystkimi inwestycjami, które bardzo fajnie wyglądają, czy są w ogóle plany na przyszłość by dostosować, zrobić lifting starszych budynków, żeby je wpasować w otoczenie?
- Prezes Zarządu stwierdził, że oczywiście są takie plany i trzeba poczekać do 14 września, kiedy do Sejm będzie procedować ustawę o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Spółdzielnia jest już organizacyjnie przygotowana na to, żeby zarówno konstrukcję jak i wygląd niektórych budynków poprawić. 3 lata temu Spółdzielnia opracowała specjalistyczną dokumentację dla wzmocnienia konstrukcji wykorzystując różne rozwiązania firmy Hilti i jeżeli tylko ta ustawa pójdzie w dobrym kierunku i będą przyznawane premie termomodernizacyjne, które mogą być wypłacane z tytułu wykonania pewnych przedsięwzięć termomodernizacyjnych i zmian architektonicznych, to Spółdzielnia będzie występować o to żeby skorzystać z tejże ustawy. Opracowana jest dokumentacja i wystąpiono ze zgłoszeniem przebudowy wejść do budynków, czyli przebudowy wszystkich wiatrołapów - będzie to na pewno zmienione w momencie, kiedy Spółdzielnia pozyska dodatkowe środki z inwestycji. Na zebraniach z mieszkańcami prezentowaliśmy, jakie są potrzeby remontowe i potrzeby w zakresie różnych zmian funkcjonalnych, architektonicznych i potrzeby te zamykają się





# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

kwotą około 19 milionów. Z kolei na fundusz remontowy zbieramy rocznie 1 670 782, 40 zł. Mówca zaznaczył, że jeżeli zrealizujemy te trzy inwestycje to spokojnie te roboty zrobimy.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: jak po kolei będzie wyglądać realizacja inwestycji?
- Prezes Zarządu stwierdził, że aktualnie będzie realizowana inwestycja „Lazurowe Apartamenty” Potem chcę się realizować inwestycję „Lazurowa Oaza” a później „Lazurowe Centrum”. Lazurowe Centrum jest dużą inwestycją i ona powinna być realizowana w miarę stabilnych warunkach gospodarczych. Dwie pierwsze inwestycje są bezpieczne, bo one mają mniejszy zasięg i finansowo są mniejsze.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy Spółdzielnia wystąpiła o warunki zabudowy dla inwestycji „Lazurowe Centrum”?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Spółdzielnia wystąpiła o warunki zabudowy. W tej chwili Urząd zawiesił postępowanie powołując się na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Spółdzielnia złożyła zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego i zapewne Samorządowe Kolegium przychyli się do wniosku Spółdzielni, ale Urząd nie wyda decyzji i dopiero przy drugim wyroku Urząd nie ma argumentów i musi wydać warunki zabudowy.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy w związku z liftingiem budynków nie można by było w niskich blokach zrobić wind z przodu?
- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia robiła symulacje i proponowano mieszkańcom kilka lat temu rozwiązanie polegające na tym, że zrobi się w niskich budynkach nadbudowę o jedną kondygnację, co sfinansowałyby wykonanie wind przy każdej klatce schodowej. Niestety członkowie Spółdzielni nie zgodzili się na takie rozwiązanie. Mówca stwierdził, iż dzięki temu budynki zyskałyby inną funkcjonalność, nową elewację i byłaby większa wartość mieszkań przy ewentualnej sprzedaży. Decyzja była negatywna już na etapie spotkań z Radami Budynków i jakiegoś tam krótkiego przeprowadzonego sondażu. Oczywiście można do tego tematu wrócić. To są gotowe rozwiązania i wiele firm i spółdzielni zamówiło takie nadbudowy i teraz z tego korzystają. Trudno by było to zrobić z zysku z inwestycji, gdyż każda winda to koszt rzędu 130 tysięcy. Trudno będzie znaleźć źródło finansowania dla tego typu przedsięwzięcia, gdyż nie zawsze będziemy w stanie udowodnić, że usuwamy bariery architektoniczne



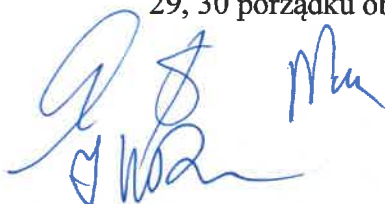
# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy w przypadku wysokich budynków jest możliwość zjeżdżania windy do poziomu gruntu np. do miejsca dawnego zsyphu?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż zrobienie kolejnego przystanku przy modernizacji windy to są ogromne pieniądze. W niektórych budynkach, gdzie winda dochodziła do pierwszego piętra, to przy wymianie windy został zrobiony przystanek na parterze. Oczywiście są rozwiązania natury technicznej, tylko generują one tak ogromne koszty, że one nigdy nam się nie zwrócą i zostajemy raczej przy rozwiązaniach tradycyjnych, bo na górze mamy gotowe maszynownie.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy inwestycja „Lazurowe Centrum” będzie robiona w etapach?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż generalnie w pierwszym etapie chce się robić budynek, gdzie zlokalizowana jest siedziba Spółdzielni. Natomiast w następnym byłyby realizowane dwa budynki. Spowodowane jest to organizacją pracy budowy i sytuacją ekonomiczną. Raczej trudno będzie znaleźć takie rozwiązania, żeby przedłużać całą budowę na trzy etapy. Wskazał, że mamy takie uzbrojenie terenu i takie nasycenie sieciami zewnętrznymi o dużych średnicach, że nie można tego robić na wspólnej płycie garażowej i trzeba to podzielić na etapy i właśnie ten pierwszy budynek to będzie pierwszy etap, ale dwa kolejne budynki będą miały prawie wspólną płytę garażową podzieloną dylatacją na przejście w sieci wewnętrznej i to będzie musiało być robione razem - tego się nie da podzielić na etapy.
- Prezes stwierdził, iż jeżeli chodzi o najemców, którzy w tej chwili handlują różnymi rzeczami to Spółdzielnia w miejscu dawnego sklepu Groszek opracowała koncepcję i za chwilę zostanie złożony wniosek o warunki zabudowy i będzie tam można zlokalizować domek handlowy prefabrykowany. Będzie to miejsce, gdzie najemcy będą mogli wynająć lokal na okres, kiedy realizowana będzie inwestycja.

***Ad pkt 28) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę parametrów inwestycji budowlanej realizowanej przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie.***

- Przewodniczący stwierdził, iż Prezes w pkt 27 porządku obrad omówił również pkt 28, 29, 30 porządku obrad.



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę parametrów inwestycji budowlanej realizowanej przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie oraz obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## UCHWAŁA NR 20/2022/Część I

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 02.09.2022 r.  
w sprawie: wyrażenia zgody na zmianę parametrów inwestycji budowlanej  
realizowanej przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie oraz obciążenie nieruchomości  
służebnościami przesyłu**

Na podstawie § 41 pkt 13) i 14) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie niniejszym uchwała, co następuje.

### § 1.

1. Wyraża się **zgodę na zmianę parametrów inwestycji** budowlanej, polegającej na wybudowaniu budynku z wielopoziomowym parkingiem i powierzchniami handlowo-usługowymi na nieruchomości, stanowiącej działkę nr 31 oraz w zakresie infrastruktury na działkach nr 32/3, 32/2, 32/4, 32/5 oraz na częściach działek nr 29/2, 29/3 i 29/13 w obrębie 6-12-10 położonych przy ulicy Sterniczej 125A w Warszawie w ten sposób, że **w jej miejsce zostanie zrealizowana inwestycja** polegająca na wybudowaniu **budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym** wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pn. „Lazurowe Apartamenty”.
2. Wyraża się zgodę na ustanowienie **służebności przesyłu** potrzebnych do zrealizowania inwestycji budowlanej opisanej w pkt 1 powyżej w zakresie:
  - a) **sieci elektroenergetycznych** na działkach nr
    - 56 z obrębu 6-12-10, nr KW WA1M/00522542/0,
    - 57 z obrębu 6-12-10, nr KW WA1M/00522543/7,
    - 52 z obrębu 6-12-10, nr KW WA1M/00078864/5,
    - 70 (powstałej z połączenia działek 55/1 i 59 zgodnie z decyzją zatwierdzającą podział nieruchomości nr 305/2021 z dnia 1 lipca 2021 r.) z obrębu 6-12-10, nr KW WA1M/00520649/6,
    - 45 z obrębu 6-12-10, nr KW WA1M/00536433/4,
    - 46 z obrębu 6-12-10, nr KW WA1M/00088629/9,
    - 50 z obrębu 6-12-10, nr KW WA1M/00088629/9,
    - 51 z obrębu 6-12-10, nr KW WA1M/00088629/9,
  - b) **sieci teletechnicznych** na działce nr 70 (powstałej z połączenia działek 55/1 i 59 zgodnie z decyzją zatwierdzającą podział nieruchomości nr 305/2021 z dnia 1 lipca 2021 r.),

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

- c) **sieci ciepłej** na działce nr 70 (powstałej z połączenia działek 55/1 i 59 zgodnie z decyzją zatwierdzającą podział nieruchomości nr 305/2021 z dnia 1 lipca 2021 r.) na rzecz Domu Pomocy Społecznej „Kombatant”,

wraz z prawem do modernizacji, naprawy i konserwacji infrastruktury technicznej oraz zmiany jej położenia, na czas nieoznaczony odpłatnie lub nieodpłatnie i na pozostałych warunkach określonych wedle uznania Zarządu Spółdzielni.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 59 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 3 osób

***Ad pkt 29) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę założeń inwestycji „Lazurowe Centrum”.***

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę założeń inwestycji „Lazurowe Centrum”.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 21/2022/Część I**

**z dnia 02.09.2022 roku**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w  
Warszawie w sprawie: wyrażenia zgody na zmianę założeń inwestycji  
„Lazurowe Centrum”**

Na podstawie § 41 pkt 13) i 14) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Walne Zgromadzenie niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1.

Niniejszym przyjmuje się do wiadomości i akceptuję aktualizację założeń inwestycji „Lazurowe Centrum” i tak:

1. Inwestycja „Lazurowe Centrum”, obejmować będzie realizację trzech sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi i miejscami



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.

Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127

parkingowymi zewnętrznymi wraz z infrastrukturą techniczną i drogową, z funkcją usługowo-handlowo-biurową przy ul. Rozłogi oraz ul. Lazurowej w dzielnicy Bemowo w Warszawie.

2. Inwestycja „Lazurowe Centrum” realizowana będzie na terenie składającym się z działek nr:
  - a) 22/23, cz. dz. 35, 36, cz. dz. 38, z obrębu 6-12-10; 29/135, 39, cz. dz. 40, 42, 43, 44, 48, 49, cz. dz. 47 i 53 z obrębu 6-12-05, wchodzących w skład nieruchomości położonej przy ul. Rozłogi oraz ul. Lazurowej w Warszawie, dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzone są księgi wieczyste Kw. nr WA1M/00138315/1 oraz WA1M/00522294/6,
  - b) 2/3, 3/2 oraz 2/6, stanowiące działki drogowe,
  - c) 22/1 w obrębie 6-12-10 położonej przy ul. Rozłogi 10A w Warszawie, objętej prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie księgą wieczystą Kw. nr WA1M/00037673/0.
3. Zagospodarowanie terenu objętego inwestycją „Lazurowe Centrum” zostało przedstawione na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.
4. Działki nr: 52 w obrębie 6-12-05, objętej księgą wieczystą nr WA1M/00530527/8, 37 obrębie 6-12-10, objętej księgą wieczystą nr WA1M/00544056/6 oraz nieruchomości wskazane w pkt 2, obciążone zostaną służebnościami przesyłu na rzecz wybranych przedsiębiorstw przesyłowych, które będą potrzebne w celu zrealizowania inwestycji „Lazurowe Centrum”.

## § 2.

Niniejsza uchwała stanowi zmianę uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum” (Uchwała nr 12/2020/Część I z dnia 11 września 2020 r., Uchwała nr 12/2020/Część II z dnia 12 września 2020 r., Uchwała nr 12/2020/Część III z dnia 18 września 2020 r., Uchwała nr 12/2020/Część IV z dnia 19 września 2020 r.).

## § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 56 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osoba

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

***Ad pkt 30) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie inwestycji przy ul. Okrętowej.***

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie inwestycji przy ul. Okrętowej.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 22/2022/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 02.09.2022 r. w sprawie: wyrażenia zgody na realizację inwestycji budowlanej przy ul. Okrętowej w Warszawie**

Na podstawie § 41 pkt 14) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1.

**Wyraża się zgodę na realizację inwestycji budowlanej polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych dwuklatkowych, 2 kondygnacyjnych z miejscami postojowymi wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na działkach nr ewid. 36/1, 36/2, 36/3 w obrębie 6-12-11 oraz wyłącznie w zakresie infrastruktury technicznej na działkach nr ewid. 35/2, 35/1 (cz.), 46/40 (cz.) i 46/49 (cz.) w obrębie 6-12-11 położonych przy ul. Okrętowej w Warszawie. Koncepcja zabudowy stanowi załącznik do niniejszej uchwały.**

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 51 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób



**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

***Ad pkt 31) Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.***

- Do komisji został złożony wniosek na piśmie przez Jerzego Czyżewskiego o następującym brzmieniu: możliwość zwołania następnego Walnego Zgromadzenia w częściach.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 23/2022/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**z dnia 02.09.2022 r. w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady  
Walnego Zgromadzenia**

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

§ 1.

Przyjmuje się wnioski (1 szt), stanowiące załączniki do niniejszej uchwały, złożone na Walnym Zgromadzeniu zgodnie z Protokołem Komisji Wnioskowej i przekazuje się je do rozpatrzenia właściwym organom Spółdzielni.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 41 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 11 osób

**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 02.09.2022 r.**

*Budynki: Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Sternicza 127*

---

**Treść wszystkich uchwał była wyświetlana na ekranie.**

***Ad pkt 32) Zamknięcie obrad***

- Przewodniczący WZ w dniu 2 września o godzinie 22: 48 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

*W dniu 2 września 2022 r. na posiedzeniu zrealizowano punkty od 1 do 32 przyjętego porządku obrad. Porządek obrad został zrealizowany we wszystkich punktach.*

Na tym protokół posiedzenia Walnego Zgromadzenia 2 września 2022 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  
(Izabela Prokopczuk – Runowska)

Zastępca Przewodniczącego  
Walnego Zgromadzenia  
(Stanisław Górny)

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia  
(Adam Perz )

*Izabela Prokopczuk - Runowska*  
\_\_\_\_\_

*Stanisław Górny*  
\_\_\_\_\_

*Adam Perz*  
\_\_\_\_\_

**Załączniki:**

***Załącznik nr 1 - Lista obecności z posiedzenia I części Walnego Zgromadzenia w dniu 2 września 2022 r.***