

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

## I. Miejsce i czas posiedzenia:

- SALA KONFERENCYJNA AUTOMOBILKLUBU POLSKIEGO ul. Powstańców Śląskich 127
- Obrady rozpoczęto w dniu 23.05.2025 r. o godzinie 18.27, a zakończono w dniu 23.05.2025 r. o godzinie 22:52

## II. Obecność:

*W zebraniu mogli uczestniczyć członkowie Spółdzielni zaliczeni do I części Walnego Zgromadzenia, czyli zamieszkali w budynkach przy ulicy: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

### 1. Obecnych było 134 osoby w tym:

|                |    |
|----------------|----|
| Lazurowa 4     | 33 |
| Lazurowa 6     | 21 |
| Rozłogi 3      | 4  |
| Rozłogi 4      | 2  |
| Rozłogi 7      | 12 |
| Sternicza 127  | 32 |
| Siemiatycka 1  | 15 |
| Sternicza 125A | 15 |

Udzielono 92 pełnomocnictw.

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

- Zbigniew Gaca Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Dorota Dolota (główna Księgowa i członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),

### 3. Mecenasek Piotr Pałka,

### 4. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

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

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

## III. Prowadzenie obrad i porządek obrad:

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

Procedowano według następującego porządku obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2024 r.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2024 r.
9. Informacja Zarządu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości realizacji dalszych inwestycji na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
10. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
11. Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.
12. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2024 r.
13. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2024 r.
14. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 01.01.2024 r. do dnia 31.12.2024 r.
15. Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2026 r. (w tym planu remontów na 2026 r.).
16. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2026 r. do dnia 31.12.2026 r.
17. Wnioski złożone przez członków Spółdzielni.

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

18. Zamknięcie obrad.

W dniu 23 maja 2025 r. I część Walnego Zgromadzenia zrealizowała wszystkie punkty porządku obrad.

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

### Ad pkt 1) Otwarcie zebrania

- Prezes Zarządu Spółdzielni otworzył I część Walnego Zgromadzenia. Stwierdził, iż na podstawie par. 55 ust. 1 Statutu Zarząd zwołał posiedzenie Walnego Zgromadzenia. Podkreślił, iż zgodnie ze Statutem 21 dni przed terminem WZ członkowie otrzymali zawiadomienie o WZ oraz 14 dni przed zebraniem zostały wyłożone do wglądu materiały. Z materiałami w siedzibie spółdzielni zapoznały się 2 osoby, a na stronie internetowej zapoznało się z materiałami około 26 osób. Zarząd przed zebraniem Walnego Zgromadzenia zorganizował zebrania z mieszkańcami i na 1840 członków łącznie we wszystkich zebraniach mieszkańców, czyli z 15 budynków uczestniczyło 95 osób. Przywitał członków, pełnomocników członków, przedstawicieli Rady Nadzorczej oraz pracowników. Poinformował, że obsługę prawną na zebraniu będzie zapewniał mecenas Piotr Pałka, nagłośnienie zapewni firma HKmedia, a ochronę porządku zapewni firma LIDER. Poinformował, iż zebranie jest nagrywane w celach sporządzenia protokołu.

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

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



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

## Ad pkt 3) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia

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

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

- Prezes poddał pod głosowanie wnioski o następującym brzmieniu: wybór Prezydium w składzie: Paweł Obidziński, Wiesław Biliński, Andrzej Frajndt. Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:

🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 129 osób

🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 osób

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

- **Przewodniczący WZ:** Paweł Obidziński
- **Zastępca Przewodniczącego WZ:** Wiesław Biliński
- **Sekretarz WZ** – Andrzej Frajndt

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

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

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

Zgromadzenia zostały złożone żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad. Zgodnie z przepisami prawa spółdzielczego jeżeli występujemy z żądaniem umieszczenia określonej sprawy w porządku obrad to na podstawie art. 1 ust 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie nieuregulowanych kwestii należy stosować przepisy ustawy Prawo spółdzielcze. Art. 40 par. 2 ustawy Prawo spółdzielcze wskazuje, że do zgłoszenia żądania zamieszczenia spraw w porządku obrad wymagane jest zebranie podpisów 1/10 członków spółdzielni. W odniesieniu do żądań, które się pojawiły wskazał, iż Walne Zgromadzenie nie ma w swych kompetencjach statutowych, ani ustawowych możliwości zobowiązania innych organów do danych czynności. W porządku obrad jest przewidziany pkt dotyczący możliwości zgłaszania przez członków wniosków do komisji wnioskowej.

- Członek stwierdził, iż 1/10 członków jest potrzebna do zwołania nadzwyczajnego zebrania, a to jest zwykłe zebranie a nie nadzwyczajne.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż reguła 1/10 odnosi się do zwołania Walnego Zgromadzenia nadzwyczajnego, ale również ta reguła odnosi się do żądania umieszczania spraw w porządku obrad. Mówi o tym art. 40 par. 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz wskazują na to orzecznictwa, chociażby Wyrok Sadu Apelacyjnego w Gdańsku.

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

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

 za przyjęciem wniosku głosowało 156 osób

 przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 osób



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

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

- Stanisław Górny - wyraził zgodę na kandydowanie
- Zofia Czyżewska- wyraziła zgodę na kandydowanie
- Ewa Bilińska - wyraziła zgodę na kandydowanie
- Barbara Snopińska – wyraziła zgodę na kandydowanie
- Jan Runowski- wyraziła zgodę na kandydowanie
- Teresa Węclawska – wyraziła zgodę na kandydowanie

W związku z brakiem sprzeciwu wobec głosowania an block podjęto decyzję o przeprowadzaniu głosowania nad wszystkimi kandydaturami do komisji.

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: Stanisław Górny, Zofia Czyżewska, Ewa Bilińska, Barbara Snopińska, Jan Runowski, Teresa Węclawska. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 138 osób

 przeciw przyjęciu wniosku głosowała 0 osób

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

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

Stanisław Górny, Zofia Czyżewska, Ewa Bilińska, Barbara Snopińska, Jan Runowski, Teresa Węclawska

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



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7,  
Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

Przewodnicząca Komisji – Ewa Bilińska

Sekretarz Komisji – Stanisław Górny

Członek Komisji- Zofia Czyżewska

Członek Komisji- Barbara Snopińska

Członek Komisji- Jan Runowski

Członek Komisji- Teresa Węclawska

## **Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2024 r.**

- Prezes Zarządu stwierdził, iż sprawozdanie zarządu zostało złożone do Rady Nadzorczej i uzyskało akceptację Rady Nadzorczej i rekomendację do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie. Działalność roczne była badana w ramach prowadzonej w tym roku lustracji pełnej i również sprawozdanie Zarządu objęte było badaniem biegłego rewidenta i zostało przyjęte bez uwag. Mieliśmy przekroczeniu na eksploatacji plan eksploatacji został wykonany w 102% i przekroczenia dotyczyły takich pozycji: deratyzacja, zakup środków czystości, konserwacja, prowizje bankowe i spowodowane to było wzrostami ceny usług w tym zakresie. Zadania remontowe założone w planie zostały wykonane. W ramach działalności społecznej organizowane są zajęcia dla dzieci. Staraliśmy się też rozwinąć działalność kulturalno-oświatowa dla osób starszych - prowadzenie gimnastyki dla seniorów. Stwierdził, iż na ulotkach wrzucanych do skrzynek są informacje nieprawdziwe i nikt pod tymi ulotkami się nie podpisał w odróżnieniu od sprawozdań, które podpisuje Zarząd, które są przyjmowane przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia nie ma żadnego 3 mln zadłużenia, tylko występuje niedobór na eksploatacji, gdyż od 15 lat pracujemy na niedoborze i można usunąć to stosunkowo szybko nawet w ciągu jednego roku. Jeżeli Rada Nadzorcza podejmie uchwałę o podwyżce eksploatacji albo uzyskamy nagle taką ilość lokali użytkowych, które przyniosą zdecydowane dochody.



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

Nie mamy zadłużenia z tytułu niezapłaconych kwot za użytkowanie wieczyste. Informowaliśmy o tym 2 lata temu i w ubiegłym roku – mamy trzy sprawy sądowe dotyczące opłat za wieczyste użytkowanie, gdyż nie zgodziliśmy się z wyceną i nie zgodziliśmy się ze sposobem obciążenia spółdzielni. W jednej części odbyła się sprawa pierwsza i sąd powołał biegłego, który ma ocenić sposób wyceny dokonywanej przez urząd, ale również zobowiązał urząd do tego żeby zaprezentował prawidłowy sposób wyceny. Co do dwóch pozostałych spraw nawet nie zostały wyznaczone terminy.

- Prezes stwierdził, iż jeżeli chodzi o planowaną inwestycję parkingu wielopoziomowego, to nie jest to przedmiotem dzisiejszego porządku obrad. Inwestycja jest na etapie uzyskania warunków zabudowy i jeżeli będzie realizowana to będzie realizowana w zupełnie odrębnym trybie. Będziemy decydować o tym wszyscy na walnym zgromadzeniu, które zostanie specjalnie zwołane w tym celu. Spodziewamy się że w lipcu tego roku zostanie uchwalony ostateczny kształt planu zagospodarowania przestrzennego i jeżeli będzie w dalszym ciągu wola i potrzeba realizacji tego przedsięwzięcia wiosną przyszłego będziemy na ten temat rozmawiać. Zarząd w odpowiedzi na stanowisko członków spółdzielni głównie z budynków Lazurowa 4 Lazurowa 6 dostarczył do skrzynek pocztowych wszystkich członków spółdzielni zamieszkujących w tych dwóch budynkach pismo, w którym starał się wyjaśnić stanowisko zarządu i pracowników spółdzielni.
- Robert Krawczak stwierdził, iż w 2024 roku wykonano m.in :
  - remont dźwigów i dzierżawa dźwigów (budynki wysokie) – 386 456, 98 zł.
  - wymiana przyłączy wodociągowych- Lazurowa 4 - 100, 00 zł (prace rozpoczęły się na przełomie grudnia, aktualnie prace stoją gdyż wcięcie przyłącza jest w pasie drogowym ul. Lazurowej. Potrzebne jest trójporozumienie między Zarządem Dróg Miejskich, wykonawcą przyłącza firmą INSAN oraz wykonawcą i gwarantem budowy drogi Lazurowa firmą Skanska S.A.
  - prace wynikające z przeglądów zgodnie z prawem budowlanym (remont pionów pokontrolnych, prace po przeglądach)- 286 733, 36 zł.
  - prace brukarskie, dekarskie elektryczne (największe przekroczenie wystąpiło w pozycji, usuwanie awarii” i miało to związek z pojawiającymi się awariami

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

instalacji elektrycznej i oświetlenia zewnętrznego, rozdzielanie oświetlenia zewnętrznego do budynków – co pozwoli na uniknięcie awarii na całym osiedlu, tylko ograniczy się do danego budynku)

- remont balustrad balkonowych- 211 838, 40 zł.
- remont dachu Rozłogi 3- 133 243, 00 zł
- remont klatek schodowych Lazurowa 6k.II i III – 381 855, 87 zł.

Wykonanie planu było na kwotę 1 817 695, 81 zł, zaś przychody na fundusz remontowy wyniosły 1 630 967, 50 zł. Saldo na funduszu remontowym wyniosło – 186 728, 31 zł. – o co zostanie pomniejszony fundusz remontowy na 2026 rok.

Fundusz termomodernizacji przychody wyniosły 1 316 125, 08 zł, zaś fundusz instalacji fotowoltaicznych przychody wyniosły 302 403, 60zł. Saldo otwarcia na funduszu termomodernizacji wyniosło – 112 528, 84 zł, zaś na instalacji fotowoltaicznej -231 166, 96 zł, gdyż wcześniej były wykonywane dokumentacje do montażu fotowoltaiki w budynku Rozłogi 2, a naliczenia na fundusze celowe rozpoczęły się od stycznia 2024 roku.

- Robert Krawczak przedstawił na prezentacji jak wyglądają klasy energetyczne na poszczególnych budynkach. Wskazał, że na fundusz termomodernizacji z wpłat zbiera się 1 315 125,08 zł, zaś w 2024 roku wydatkowano na termomodernizację kwotę 927 420, 17 zł. Różnica na funduszu termomodernizacji między wpływami a wydatkami wyniosła 276 176, 07 zł. W tej chwili są wykonane wszystkie audyty energetyczne dla budynków i dokumentacja wykonawcza i są to dokumenty niezbędne, żeby złożyć do Banku Gospodarstwa Krajowego o dofinansowanie na cele remontowe. Jeżeli chodzi o fotowoltaikę to wpływy na fundusz wynosiły 302 403, 60 zł, zaś wydatki 244 661, 80 zł. Fundusz fotowoltaikę ma na minusie 173 425, 16 zł. Wpływy na fotowoltaikę wynosiły w 2024 roku 71 236,64 zł, zaś wydatki 244 661,80 zł. W ramach prac wykonano: montaż pompy ciepła Rozłogi 2, wykonanie dokumentacji na wszystkich budynkach, która złożono do BGK- celem pozyskania Grantów OZE. Jeżeli zostaną uzyskane granty OZE dla danego budynku, to będą realizowane prace montażu instalacji paneli fotowoltaicznych. Zapewnienie otrzymania grantów OZE otrzymaliśmy dla budynków Sternicza 129 i 131 i zostały rozpoczęte prace z instalacją montażu paneli,

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

zainstalowano pompę ciepła, trzeba wykonać pewne prace na energii elektrycznej. Prezes Zarządu stwierdził, iż zrobiliśmy pilotażowo instalację na Rozłogi 2, a obecnie robimy instalacje paneli na budynku Sternicza 129 i 131 po uprzednim wykonaniu w latach wcześniejszych pokrycia dachowego i będziemy też chcieli zrobić prace termomodernizacyjne ponieważ mamy dokumentację i złożymy wnioski o uzyskanie kredytów remontowych.

- Prezes na prezentacji przedstawił jak docelowo będzie wyglądał budynek Sternicza 129 i 131. Mamy zrobioną dokumentację i elementem tej dokumentacji jest również kolorystyka budynków i postaramy się aby w ramach 5-6 letniego cyklu przynajmniej na zdecydowanej części budynków osiągnąć zamierzony efekt, czyli zrobić tak naprawdę rewitalizację tych budynków poprzez założenie instalacji fotowoltaicznych, remont elewacji, przebudowę wejść do budynków, docieplenie stropów piwnic, poprawienie docieplenia stropodachów i inne działania, które określone są w katalogu przedsięwzięć termomodernizacyjnych.
- Prezes Zarządu poinformował, iż dokonano instalacji paneli fotowoltaicznych na budynku Rozłogi 2 i zamierzony efekt został w pełni osiągnięty i mamy znaczne oszczędności na energii elektrycznej na częściach wspólnych. Mam nadzieję że już niedługo członkowie spółdzielni zamieszkujący na tym budynku uzyskają zwroty z tytułu oszczędności.
- Dariusz Janowski - Dąbrowa stwierdził, iż prace fotowoltaiki na budynku Rozłogi 2 zostały rozpoczęte w 2023 roku jako program pilotażowy. W tej chwili instalacja montowana jest na Sterniczej 129 i 131. Dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego: Sternicza 129 64.453,98 zł, Sternicza 131 97.381,91 zł. Mówca przedstawił na prezentacji montaż paneli na budynku Sternicza 129 i 131 oraz jak wygląda pompa ciepła i agregat znajdujący się na zewnątrz budynków. Jeżeli chodzi o Rozłogi 2 to uzyskaliśmy w 8 miesięcy depozyt w kwocie 701 zł, ktoś powie, że to mało, ktoś powie że to dużo. Wskazał, że już są widoczne kwoty zmniejszające faktury. Zaś na części administracyjnej depozyt wynosi 2 549 zł. Uzyskane depozyty są odliczane z faktur, które przychodzą na budynek – tutaj akurat mowa o budynku Rozłogi 2. Budynki



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

Sternicza 129 i 131 mają trochę większe pompy ciepła, ale Miasto zobowiązało się nam dofinansować dla Rozłogi 2 montaż magazynu energii elektrycznej, przy małej rozbudowie instalacji fotowoltaicznej.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż dla budynku Rozłogi 2 to efekt będzie się zamykał kwotą ok. 10 tys. zł. oszczędności na częściach wspólnych. Będziemy z członkami w najbliższym czasie rozliczać. Prosimy członków- rozpisując sondaż o to, żeby się członkowie zastanowili nad tym, czy nie warto wykorzystać część wyprodukowanej energii. którą uzyskujemy za darmo na to żeby mieszkania wyposażyć w instalację klimatyzacji. Zaczęliśmy pracę na budynku Sternicza 129 i 131, ale niestety zainteresowanie ze strony członków jest bardzo znikome, bo pozytywnie odpowiedziało 18 - 20 osób na budynkach, które mają około 80 mieszkań. Ten apel chcemy skierować do wszystkich budynków i proszę się spotykać i rozmawiać na temat tego, czy chcą państwo instalować klimatyzację. Jeżeli członkowie potrzebują dodatkowych informacji jesteśmy do dyspozycji. Mieszkańcy mogliby klimatyzację wykorzystywać zimą do ogrzania pomieszczeń, zaś latem do chłodzenia mieszkania. Wnioski o uzyskanie grantów na wszystkie budynki spółdzielnia złożyła, natomiast Bank Gospodarstwa Krajowego niestety nie odpowiada od razu szybko decyzjami o przyznaniu grantów. Jak będziemy otrzymywać granty, wtedy będziemy rozpoczynać montaż instalacji na poszczególnych budynkach. To nie od nas zależy, który budynek kiedy dostanie pozytywną decyzję o przyznaniu grantu.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż w opłatach czynszowych wnosi się opłatę w wysokości 30 gr/ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań na remonty dźwigów. W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” posiadamy 37 dźwigów. W 2017 zostało wymienione w ramach dzierżawy i wykupu 8 dźwigów. Były to dźwigi Fabryki Urządzeń Dźwigowych w Bolęcinie, których konserwację przejęła firma Chmielewski S.A. Na przełomie 2021-2024 wymienione zostało 10 dźwigów. Planowana wymiana dźwigu w 2025 roku w budynku przy ul. Lazurowa 4 kl. IV. Ukazało się rozporządzenie, zgodnie z którym są wykonywane są czynności przez Urząd Dozoru Technicznego określone jako resurs dźwigów. Resort dźwigów to jest takie podobne badanie jak np. badany jest samolot i dopuszczalny jest do ruchu czy określany jest jego resus, czyli ile on może



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

jeszcze wylatać i podobnie określa się ile dźwig może pracować bez wykonania poważnych napraw, bądź też przy określaniu resursu Urząd Dozoru Technicznego wydaje decyzję jakie czynności remontowe przy danym dźwigu powinniśmy wykonać. W ramach tego funduszu który tworzymy co roku z wnoszonych przez mieszkańców wpłat dokonujemy również modernizacji dźwigów, polegających na wymianie zespołów napędowych wymianie lin nośnych, wymianie linek ograniczenia prędkości i wykonaliśmy te prace na 13 dźwigach w latach 2020-2024. Stosujemy nowoczesne zespoły sprowadzone z Włoch - są to zespoły nowej generacji zużywające naprawdę minimalne ilości energii elektrycznej i są to zespoły cichobieżne. Zgodnie z wykonanymi badaniami przez Urząd Dozoru Technicznego w następnym roku musimy wykonać remonty trzech dźwigów: Rozłogi 2 klatka IV, Rozłogi 6 klatka III, Sternicza 131 klatka II. Jeżeli my tego nie zrobimy w określonym przez Urząd Dozoru Technicznego okresie, to nastąpi wyłączenie dźwigu z eksploatacji. Podkreślił, iż naliczenia na fundusz remontowy dźwigów dla wszystkich budynków wysokich w poszczególnych latach od 2015 do 2024 roku wyniosły łącznie 2 318 894,47 zł, natomiast nakłady remontowe wyniosły 4 354 705, 85. Zarząd nie zwracał się do mieszkańców, aby dokładali się do nakładów na dźwigi. Ostatnio w ramach prowadzonych przetargów podpisaliśmy umowę z firmą Chmielewski i robimy to w systemie ratalnym. Wykonujemy tę pracę i spłacamy to w ratach - w związku z tym nie ma potrzeby drastycznego podnoszenia stawek na fundusz remontowy dźwigów. Pod względem technicznym dźwigi są w stanie dobrym plus wyglądają estetycznie po wymianie kabin i ich modernizacji. Natomiast jest dużo dewastacji wind, które też niepotrzebnie generują spore koszty i powodują przestoje dźwigów. Przy przeprowadzkach i wyprowadzkach są przeciążone, a są to nowoczesne urządzenia i są bardzo czułe.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż działalność inwestycyjną prowadzimy od dłuższego okresu i do tej pory zrealizowaliśmy inwestycje:
  - Lazurowy Zakątek - była wykonana w latach 2013-2015 i w ramach niej wybudowano 111 lokali mieszkalnych, 13 lokali usługowych, 153 miejsc postojowych w garażu i przed budynkiem. W tej inwestycji 70% mieszkań sprzedawaliśmy po kosztach dla członków spółdzielni 30% mieszkań w systemie



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

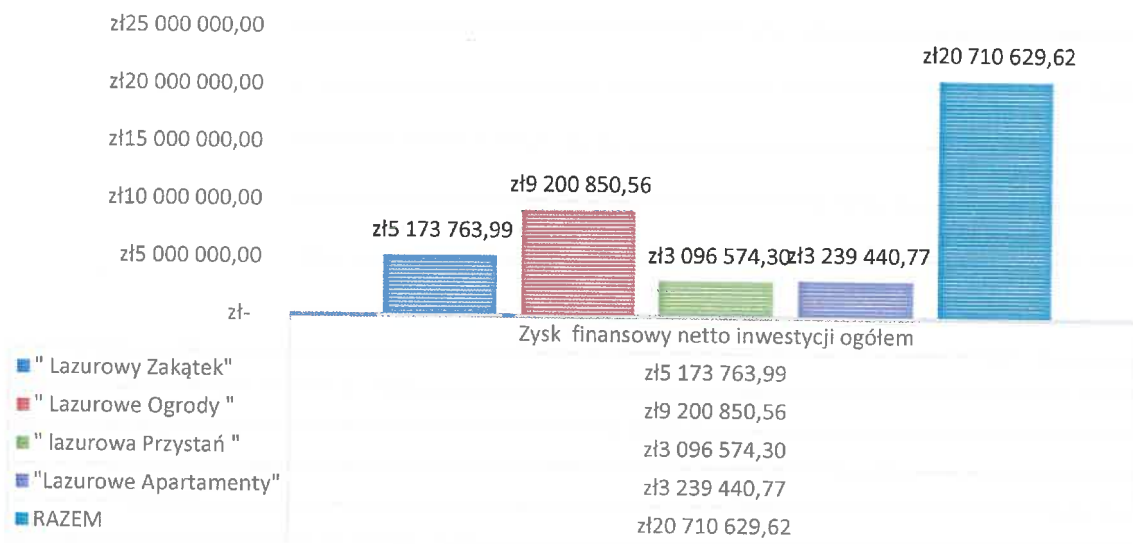
deweloperskim. W tej chwili ta inwestycja jest wspólnotą mieszkaniową, którą spółdzielnia zarządza.

- Lazurowe Ogrody realizowana w latach 2016-2019. W ramach inwestycji powstało 218 lokali mieszkalnych, 10 lokali usługowych, 3 garaże podziemne, 297 miejsc postojowych, 42 mp ogólnodostępne (w tych miejscach głównie parkują osoby ze zlikwidowanego parkingu społecznego przy budynkach Lazurowa 2 /Lazurowa 2A). Są jeszcze miejsca postojowe przed tymi budynkami ale są to miejsca postojowe w pasie drogowym i właścicielem tego terenu jest Zarząd Dróg Miejskich. My niestety, żeby uzyskać pozwolenie na budowę i móc ten inwestycje zrealizować musieliśmy te miejsca wykonać i są to miejsca ogólnodostępne - nasi członkowie mieszkający w tej nieruchomości nie zgodzili się na to, żeby pokrywać koszty związane z wynajmem tych miejsc.
- Lazurowa Przystań - inwestycja realizowana w latach 2019-2021. W inwestycji powstały 64 lokale mieszkalne, 4 lokale usługowo, 75 miejsc postojowych w garażu.
- Lazurowe Apartamenty aktualnie zostały wydane właścicielom wszystkie lokale. W ramach inwestycji powstało 40 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe, garaż podziemny na 54 miejsca postojowe, kilka miejsc postojowych przy drodze wewnętrznej.
- Lazurowa Oaza jest to obecnie realizowana inwestycja – jest to 5 budynków, w ramach których powstanie 10 mieszkań apartamentowych. Mieszkania na parterze z ogródkiem, zaś na piętrze z tarasem. Jest miejsce postojowe dla każdego lokalu. Jest to inwestycja o innym charakterze, gdyż ceny lokali rozpoczynają się kwotą rzędu 1, 7 mln do ponad 2 mln zł. Na dzień dzisiejszy zaawansowanie inwestycji jest na poziomie około 35%. Jesteśmy dobrej myśli, jeżeli chodzi o sprzedaż i mamy nadzieję, że do końca czerwca zostanie zawartych kilka umów sprzedaży lokali. Zaznaczył, iż przy pierwszej inwestycji 70% mieszkań było przeznaczonych dla członków spółdzielni, na następnej inwestycji dla członków 60%. W dwóch ostatnich inwestycjach było troszkę odwrotnie i dla członków spółdzielni było przeznaczonych od 30 do 40% mieszkań.

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

## ZYSKI Z INWESTYCJI



- Prezes Zarządu stwierdził, iż eksploatację dofinansowano z inwestycji Lazurowy Zakątek kwotą 1 115 945, 17 zł, Lazurowe Ogrody kwotą 1 584 447, 68 zł, Lazurowa Przystań 984 000, 00 zł i Lazurowe Apartamenty planuje się kwotą 1 075 744, 22 zł. Daje to całkowity koszt dofinansowania w kwocie 4 760 137, 07 zł.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż fundusz remontowy dofinansowano z inwestycji Lazurowy Zakątek kwotą 4 057 818, 82 zł Lazurowe Ogrody kwotą 7 616 402, 88 zł Lazurowa Przystań 2 112 574, 30 zł i Lazurowe Apartamenty planuje się kwotą 2 163 696, 55 zł. Daje to całkowity koszt dofinansowania w kwocie 15 950 492, 55 zł..
- Prezes Zarządu poinformował, iż osoby kupując mieszkania dopłacają 16 mln zł do funduszu remontowego starych zasobów. W tej chwili mieszkańcy płaca na fundusz remontowy 1, 40 m<sup>2</sup>, zaś jak by nie było inwestycji to trzeba by było dopłacić minimum 1, 70 zł na fundusz remontowy. Każdy lokal z zysków z inwestycji został dofinansowany na remonty kwotą 11 859, 10 zł, zaś każdy lokal został dofinansowany na eksploatacji kwotą 3 539, 14 zł.
- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do sprawozdania Zarządu.
- Przewodniczący WZ odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r.

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 1/2025/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 23.05.2025 r. w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r.**

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

### **§ 1.**

Zatwierdza się Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 96 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 49 osób

## **Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.**

1. Dorota Dolota stwierdziła iż bilans za 2024 rok składa się z następujących elementów: wprowadzenie do sprawozdania finansowego spółdzielni, bilans za rok obrotowy 2024, rachunek zysku i strat za okres 01-01-2024 do 31-12-2024, dodatkowe informacje i objaśnienia, sprawozdanie z działalności spółdzielni. Na kluczowe wielkości Sprawozdania Finansowego składają się:

- Suma aktywów i pasywów wynosi 78 777 tys. i obejmuje:



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

- Aktywa trwałe 66 219 tys. Jest to przede wszystkim wartość księgowa budynków mieszkalnych i pawilonów 12 218 tys. zł, gruntów w tym prawo wieczystego użytkowania 18 192 tys. zł i środki trwałe w budowie 35 350 tys. zł.
- Aktyw obrotowe 12 558 tys. zł, w tym należności krótkoterminowe 1 902 tys., środki pieniężne 369 tys. zł, rozliczenia międzyokresowe kosztów 10 286 tys. zł.
- Wynik na GZM bieżący i z lat ubiegłych to niedobór w wysokości 2 971 tys. zł. Wynik ujemny funduszu remontowego i funduszy celowych 65 tys. zł.
- Po stronie Pasywów znajdują się fundusze, które finansują majątek trwały 28 456 tys. zł.
- Zobowiązania długoterminowe w wysokości 40 417 tys. zł. Są to przede wszystkim transze osób uczestniczących w realizowanych inwestycji wraz z gwarancjami za należyte wykonanie prac budowlanych. Zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 8 331 tys. zł.
- Wynik na pozostałej działalności spółdzielni, uzyskany z najmu lokali użytkowych, dzierżawy, reklam, parkingów zarządzanych przez Spółdzielnię wyniósł netto 270 tys. zł.
- Uzyskany wynik zostanie przeznaczony zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych na sfinansowanie niedoboru na GZM wszystkich nieruchomości mieszkalnych.
- Sprawozdanie finansowe za 2024 r. było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta, pod względem rzetelności i prawidłowości danych zawartych w sprawozdaniu i księgach rachunkowych. Badanie zakończyło się wydaniem pozytywnej opinii bez jakichkolwiek zastrzeżeń.
- Sprawozdanie Finansowe za 2024 rok zostało przedstawione Radzie Nadzorczej i zostało ono rekomendowane przez Radę Nadzorczą do przyjęcia przez członków spółdzielni na dzisiejszym Walnym Zebraniu.



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do sprawozdania finansowego.
- Przewodniczący WZ odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 2/2025/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 23.05.2025 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.**

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

### **§ 1.**

Przyjmuje się i zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 r. obejmujące:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans za rok obrotowy 2024 zamykający się po stronie pasywów i aktywów kwotą **78 777 492,21 zł (Siedemdziesiąt osiem milionów siedemset siedemdziesiąt siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dwa złote 21/100 )**,
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2024 wykazujący zysk netto w kwocie **270 346,81 zł (Dwieście siedemdziesiąt tysięcy trzysta czterdzieści sześć złotych 81/100)**,
4. Wykazany w rachunku zysków i strat wynik GZM na nieruchomościach Spółdzielni zamykający się na dzień 31-12-2024 r.:
  - w kwocie **1 264 368,95 zł** nadwyżka kosztów nad przychodami.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

### **§ 2.**

Sprawozdanie finansowe za 2024 rok stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

### **§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 105 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 46 osób

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

## Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2024 r.

- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż uzyskano wynik finansowy z pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 270 346, 81 zł, który proponuje się przeznaczyć na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM nieruchomości mieszkalnych za 2024 rok.
- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do omawianego punktu.
- Przewodniczący WZ odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2024 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **UCHWAŁA NR 3/2025/Część I** **Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”** **z dnia 23.05.2025 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni** **za 2024 r.**

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

#### § 1.

Dokonuje się podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok w wysokości **270 346,81 zł** w następujący sposób:

- 1) Kwotę 270 346,81 zł przeznacza się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2024 r.,

#### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 151 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osób

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż przyglądając się jak zebrani głosują chciałby poinformować, że w świetle ustawy o rachunkowości warunkiem podziału nadwyżki bilansowej jest zatwierdzone sprawozdanie finansowe. Oczywiście to członkowie decydują jak głosują, ale chciałby powiedzieć, że nie przyjmując sprawozdania finansowego członkowie zostaną pozbawieni głosowania uchwały w kwestii nadwyżki bilansowej- czyli zadziałają sami przeciwko sobie.

## **Ad pkt 9) Informacja Zarządu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości realizacji dalszych inwestycji na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

- Prezes Zarządu stwierdził, iż od kilku lat w Warszawie trwają prace nad planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego – chodzi o Jelonki Południowe. Wszyscy mieszkańcy tej dzielnicy mogli składać uwagi do tego planu, odbywały się konsultacje społeczne. Uwagi składał zarząd spółdzielni jako organ reprezentujący Spółdzielnię na zewnątrz, składali też członkowie spółdzielni jako mieszkańcy tej dzielnicy. Spodziewamy się lada moment według informacji, które posiadamy wyłożenia planu i to będzie bardzo ważny dokument dla naszej przyszłości bo określi możliwości gospodarowania terenami w spółdzielni.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lata 2011- 2025 jest to akt prawa przestrzennego, powszechnie obowiązujący, czyli to znaczy że jeżeli uchwała zostanie podjęta mamy obowiązek zastosować się do tego co tam będzie wpisane. Jest to dosyć istotne ponieważ inwestycje o których Prezes powiedział w sprawozdaniu zarządu były przeprowadzane na podstawie warunków zabudowy, czyli mieliśmy odrobinę swobody, a urząd w drodze uznania wyrażał zgodę bądź nie. W tym momencie nasze inwestycje muszą być zgodne z tym co jest przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W Warszawie obecnie jest 384 planów i jedynie 47% terenu w Warszawie jest pokryte planami i w trakcie realizacji jest kolejne 23%. Na Bemowie sytuacja jest bardzo zła, gdyż miejscowe plany są tylko w 29% uchwalone, a 71% funkcjonuje w oparciu o decyzję o warunkach czyli urząd

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

w drodze uznania decyduje jak Bemowo będzie zabudowane. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania rozpoczęły się w 2011 roku. Mieliśmy pierwsze wyłożenie planu w 2017 roku i drugie wyłożenie jesienią w 2024 roku. Obecnie oczekujemy na opublikowanie uwag oraz informację jak uwagi zostały rozpatrzone. Wiemy, że do urzędu wpłynęło 969 pism – nie jest to równoznaczne z uwagami, bo uwag może być kilka tysięcy, a urząd musi się do każdej uwagi indywidualnie odnieść i określić czy uznaje daną uwagę, czy nie. Mamy informację, że uwagi powinny pojawić się w drugim kwartale 2025 roku, a na początku drugiego półrocza 2025 roku powinna zostać podjęta uchwała o zatwierdzeniu planu. Uwagi złożone przez Spółdzielnie w imieniu mieszkańców po wyłożonym planie w 2017 roku:

- nieposzerzanie ciągu pieszo jezdni Lazurowa 4/Lazurowa 6, ze względu na hałas i bezpieczeństwo (uwaga została częściowo uwzględniona-zmieniono drogę na drogę wewnętrzną) . Spółdzielnia wnioskowała również, że nie może nastąpić poszerzenie drogi, gdyż pozbawi to mieszkańców Spółdzielni dużej ilości zieleni.
- wnioskowano aby obsługa przyszłego parkingu Lazurowa 4 i 6 odbywała się z ulicy Lazurowej, czyli o zjazd przy ul. Lazurowej – urząd tej uwagi nie uwzględnił.
- Spółdzielnia oprotowała kwestię poszerzenia ul. Rozłogi i przejazd przez parking Siemiatycka w kierunku ulicy Człuchowskiej – urząd częściowo uwzględnił .Nie uwzględnił w zakresie likwidacji dojazdu do przedszkola.
- brak zgody na poszerzenie ciągu pieszo – jezdni dla Lazurowej 4 i 6, który by powodował hałas i brak bezpieczeństwa dla mieszkańców oraz pozbawiłoby Spółdzielnię około 780 m<sup>2</sup> terenów zielonych - uwaga została częściowo uwzględniona, zmieniono drogę na drogę wewnętrzną.
- brak zgody na przebicie drogi przy ul. Siemiatyckiej i udrożnienie tej drogi do ul. Człuchowskiej - uwaga uwzględniona.

Mówczyni stwierdziła, iż Spółdzielnia również wskazała, że jakkolwiek ingerencja w ciąg pieszo – jezdni na terenie Spółdzielni spowoduje wystąpienie Spółdzielni o odszkodowanie.



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

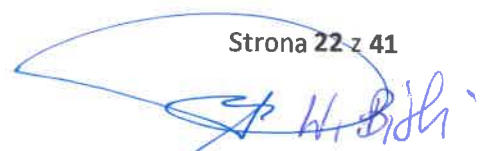
- Edyta Benesz stwierdziła, iż Spółdzielnia złożyła do wyłożonego II planu zagospodarowania przestrzennego uwagę w postaci braku zgody na budynek wielorodzinny na istniejącym Parkingu Lazurowa 12/Rozłogi 9. Zarząd Spółdzielni w tamtym roku wystąpił do urzędu o przedłużenie funkcjonowania parkingu Lazurowa 12/Rozłogi 9 i nie otrzymał takiej zgody, gdyż urząd zapytał właściciela gruntu o wyrażenie zgody, czyli Urząd Miasta, a Urząd Miasta odmówił (później okazało się, że przyczyną odmowy było to, że przedłużenie decyzji nie wpisywało się w przedstawiony plan zagospodarowania). Wiemy też, że Spółdzielnia „Rozłogi” wnioskowała o zabudowę wielorodzinną w miejscu wspomnianego parkingu. Na szczęście Zarząd Spółdzielni wystąpił do Wojewody Mazowieckiego, który uchylił decyzję prezydenta i funkcjonowanie parkingu Lazurowa 12/Rozłogi 9 zostało przedłużone o kolejne 5 lat. (czy zostanie to uwzględnione w planie nie wiemy).
- Jakub Miskiewicz stwierdził, iż pawilony w centrum osiedla mają 48 lat i obecnie są na granicy eksploatacji. Zarząd Spółdzielni wystąpił o przygotowanie wstępnej koncepcji zabudowy, ale w 2017 roku, kiedy wyłożono po raz pierwszy plan zagospodarowania urząd wskazał, że chciałby utrzymać obecny status terenu, gdyż pawilony wkomponowują się w przestrzeń z lat 80. Spółdzielnia wielokrotnie próbowała występować o warunki zabudowy i Spółdzielnia wystąpiła z koncepcją i pewnymi uwagami do planów z 2017 roku. W 2024 roku uwzględniono uwagi Spółdzielni i dopuszczono zabudowę, którą chciała Spółdzielnia, czyli niezbyt wysoką do 18 m wraz z usługami. Nowe budynki zakładają ok. 140 lokali mieszkalnych, 13 lokali usługowych, ponad 400 miejsc postojowych w garażach i na terenie inwestycji. Było też założenie że użytkownicy parkingu Lazurowa 4 i 6 mogliby zakupić, bądź wynająć sobie miejsca postojowe w tej inwestycji, żeby nie zostali bezpośrednio pozbawieni miejsc postojowych, które mają wzdłuż budynku. Największą zabetonowana częścią osiedla jest część centralna. We wskazanej koncepcji zieleni byłaby na poziomie minimum 30%. Czyli oprócz nowych budynków, byłoby więcej zieleni dla mieszkańców. Na dzień dzisiejszy wartość pawilonów wynosi 3 mln zł, zaś wartość odtworzeniowa, żeby były zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wynosi 16 mln zł.



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

- Członek Spółdzielni zadał pytanie dlaczego tak drogo? Trzeba szukać na rynku tańszych wykonawców. Jak u nas pomalowanie klatki Rozłogi 7 kosztuje 50 ty. zł?
- Krawczyk Robert stwierdził, iż trzeba umieć czytać kosztorys, i nieprawdą jest, że malowanie klatki kosztowało 50 tys. zł.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż są katalogi nakładów rzeczowych i elementy stalowe i według elementów stalowych firma zewnętrzna (współpracująca z Wojskową Akademią Techniczną) dokonała wyceny nakładów odtworzeniowych pawilonów. Podobnie wyceny wartości gruntu i pawilonów dokonywał podmiot zewnętrzny specjalizujący się w tym. Z dokumentami można zapoznać się w Spółdzielni.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż na terenie Spółdzielni są następujące miejsca parkingowe: miejsca ogólnodostępne, miejsca postojowe – identyfikatory, parkingi zarządzane przez Spółdzielnię, miejsca postojowe najem/dzierżawa, parkingi społeczne, miejsca postojowe w nowych inwestycjach, miejsca dzierżawione z pachołkami. Łącznie jest 1699 miejsc postojowych, z czego 888 to są miejsca ogólnodostępne, 457 miejsc w garażach podziemnych w inwestycjach, 140 miejsc z blokadą, indywidualnych i na parkingach społecznych 334 miejsc postojowych. W 2012 roku było 1051 miejsc postojowych, obecnie jest prawie 2000. Współczynnik miejsc postojowych przypadający na lokal mieszkalny w Spółdzielni wynosił w 2012 roku 0,77, a w tej chwili wynosi 1,06 na lokal mieszkalny. W zasobach wybudowanych w latach 80 dochodzimy prawie do współczynnika, który jest określony dla nowego budownictwa. Zbudowaliśmy 433 mieszkania i 653 miejsc postojowych. Każda inwestycja to nie tylko garaże podziemne, ale także miejsca postojowe na zewnątrz oraz mnóstwo miejsc towarzyszących, które należy wybudować przy inwestycji. Współczynnik, który wynosi u nas przy inwestycji 1,5 miejsca na lokal mieszkalny- jest niemożliwy dla deweloperów w Warszawie.
- Jakub Miskiewicz stwierdził, iż parking Lazurowa i Lazurowa 6 do dnia dzisiejszego nie uzyskał pozwolenia na budowę. Spółdzielnia od 2012 roku próbuje zalegalizować parking i do dnia dzisiejszego nie ma żadnej decyzji z PINB, pomimo, że ze strony Spółdzielni uzyskał wszystkie dokumenty, których oczekiwał. Mówca przedstawił prezentację



## Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

koncepcję parkingu wielopoziomowego przy Lazurowej 6 i 4. W 2017 roku w planie zagospodarowania możliwość zabudowy sięgała do połowy drzew, zaś w 2024 roku ograniczono szerokość zabudowy 20 m do ulicy Lazurowej. Miejsca postojowe zewnętrzne nie są obowiązkowe, to jest tylko możliwość. Wjazd do garażu będzie bezpośrednio od ulicy Siemiatyckiej. Droga dojazdowa w 2017 w planie wyniosła 17 m, a w 2024 roku w planie było tylko 7, 5 m - w związku tym musi być oddzielny wjazd. Spółdzielnia wraz ze wspólnotami ma 14 ha powierzchni, w zabudowie ma 8 ha, a zieleni jest 6 ha. Współczynnik mamy 55% zieleni. Mówca stwierdził, iż przy ul. Sterniczej/Lazurowej mógłby powstać budynek biurowo- usługowo 3 –kondygnacyjny. Powierzchnia całkowita budynku ok 3800 m<sup>2</sup>, 36 mp w garażu oraz 9 mp naziemnych. W tym budynku mogłaby powstać siedziba Spółdzielni z dużą salą konferencyjną, na parterze byłyby sklepy (które może utrzymywałyby ten budynek). Na razie jest to tylko koncepcja, a z realizacją trzeba poczekać do wyłożenia planu.

- Edyta Benesz stwierdziła, iż plan ogólny osiedla powstał w 1969 r. zatwierdzony Uchwałą nr 4/25 Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy. W 1973 r. była decyzja lokalizacyjna Osiedla Mieszkaniowego „Lazurowa”. W 1975 decyzja o zatwierdzeniu planu realizacyjnego osiedla „Lazurowa” I przedsięwzięcie. Zaś w 1976 decyzja o zatwierdzeniu planu realizacyjnego osiedla „Lazurowa” I przedsięwzięcie. Była mapa, która wskazywała, że na terenie Spółdzielni mają być: budynki mieszkaniowe, tereny zielone, ciągi komunikacyjne, przychodnia zdrowia, pawilony handlowe, warsztat, parkingi. Właścicielem gruntów w Spółdzielni jest M.st Warszawy i jeżeli wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania, to zgodnie z aktem notarialnym z 2002 roku z Miastem Warszawy który mówi, że umowa użytkowania wieczystego może ulec rozwiązaniu, jeżeli użytkownik terenu będzie korzystał z terenu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem. Przeznaczenie jest określone w planie zagospodarowania przestrzennego. Do tej pory nie musieliśmy się tym martwić, a rok temu już mieliśmy sygnał, że to miasto chce decydować o tym jak będą zagospodarowane tereny Spółdzielni- przykład parkingu Lazurowa 12/Rozłogi 9. Od miejscowego planu nie ma żadnej odmowy i trzeba w stosunku do niego się dostosować.



## Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

- Członek Spółdzielni Ewa Suchodolska stwierdziła, iż widoczne były piękne wizualizacje. Mieszkańcy Lazurowa 4 i 6 nie zgadzają się, że jest dużo zieleni i nie zgadzają się z tym, żeby teren ratować przed miastem to trzeba zrobić usługi i garaże. Pierwotnie w planie zagospodarowania były parkingi, tak jak do tej pory, rzeczywiście obok parkingów pojawiła się funkcja usługowa. Zarząd przedstawia, że jest konieczność finansowa wybudowania garażu i usług, żeby to się sfinansowało. Wydaje mi się, że zadaniem Zarządu jest nie pogarszać warunków życia, a to że przy wskazanej inwestycji się pogorszą to wiadomo. Przed Lazurowa 6 jest lepsza sytuacja, bo tam jest wjazd od Siemiatyckiej, natomiast nie ma wjazdu od Sterniczej. Od Lazurowej będą piękne witryny, a wjazd dla dostaw i klientów będzie od strony Lazurowej 4 - między klatką III a IV znajduje się ostatni wjazd na teren. Będzie to zajmować więcej niż połowa terenu zielonego. Zawsze plac budowy zawsze wykracza poza teren inwestycji. Wartość zieleni polega na tym, że to są drzewa, które mają 50 lat i jest to fabryka tlenu dla mieszkańców.
- Członek Spółdzielni Tomasz Banasik stwierdził, iż z tego co słucha, to chodzi o to, żeby miasto nie zabrało nam terenu i żeby ktoś za nas nie zadecydował, co będzie na naszym terenie. Jeżeli chodzi o zieleni, to jest wykorzystywany często do spacerów przez mieszkańców zamieszkujących po drugiej stronie Lazurowej. Jeżeli ten teren ma służyć to takich celów jak wychodzenie z psem, czy „melanżowane na ławeczkach to wolałby żeby wspólnie podjąć decyzje, żeby ten teren fajnie zagospodarować. Stwierdził, iż trzeba uniknąć sytuacji, kiedy to teren ten zostanie zagospodarowany przez miasto i np. miasto zrobi komercyjny parking, a spółdzielnia nie będzie miała wtedy nic do powiedzenia. Podkreślił, iż zakłada, że jakby powstał budynek gabarytowy, to hałas dla budynku Lazurowa 4 mógłby się ograniczyć.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż w interesie Spółdzielni jest, żeby inwestycja nie rodziła społecznych protestów. Czy chcemy czy nie chcemy musimy się zmieścić w pasie o szerokości 20 m, a pas o szerokości 20 m od krawężnika ul. Lazurowej do końca ogrodzenie obecnych parkingów to jest akurat ten wymiar i my się musimy w tym wymiarze zmieścić. Uważa się, że przy wykonywaniu parkingu w technologii prefabrykowanej niszczyliśmy zieleni - to nieprawda. Jeżeli ktoś z państwa opowiada, że



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

przy realizowanych inwestycjach plac budowy byłby większy niż działka, to mówi nieprawdę, bo mamy obowiązek przy wydanym pozwoleniu i trzeba zorganizować proces budowlany tak, żeby się w tej działce zmieścić. Każdy obiekt kubaturowy chłonie o wiele więcej hałasu komunikacyjnego niż jakikolwiek ekran. Zrobiliśmy badania i na spotkaniach mieszkańców pokazywaliśmy o ile możemy zmniejszyć poziom hałasu. Urząd nie chce wybudować żadnych ekranów. Zarządowi spółdzielni zależy na tym żeby zrealizować inwestycje w centrum osiedlu i dzisiaj nie ma co poświęcać dużo czasu na garaże bo zorganizujemy specjalne walne zgromadzenie, żeby ten temat omówić i zaprosimy projektanta zaprosimy architektów i będzie możliwa dyskusja. Jeżeli teren zostanie zagospodarowany przez inny podmiot to wtedy mieszkańcy będą szukać winy w Zarządzie i Radzie Nadzorczej. Nasz teren jest doskonałym terenem do prowadzenia inwestycji. Naszym zamiarem było, żeby przed wyłożeniem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Spółdzielnia pokazała jeden z możliwych sposobów zagospodarowania terenu. W roku 2015 przeprowadziliśmy ankietę na temat parkingu, gdzie członkowie Lazurowej 4 i 6 nie chcieli się wypowiedzieć, bo była to daleka przyszłość. Z tej ankiety wynikało że 186 osób chciało budowy parkingu wielopoziomowego, a ponad 90 kilka nie chciało. Od 2018 roku trwa procedura warunków zabudowy dla garażu, o czym informowaliśmy w sprawozdaniach. To są tylko warunki zabudowy, które zapewne w momencie wyłożenia planu stracą ważność i będzie trzeba starać się o pozwolenie na budowę. Nie traktujmy tego jako podwód do kłótni, tylko jako jeden z elementów, który należy przemyśleć.

- Edward Strząbała stwierdził, iż nie zgadza się z niczym. Stwierdził, iż jest tą osobą, która złożyła zawiadomienie do CBA odnośnie nieprawidłowości w Spółdzielni i sprawa została umorzona. Odwołałem się, sprawa weszła do Sądu Rejonowego. Suma o jaką chodzi, to jest suma nie mniejsza niż 1 mln zł. 19 marca byłem na zebraniu przy budynku 4 i 6, zaś 26 marca rano o godzinie 8:20 w związku z tym, że byłem na zebraniu otrzymuje telefon i dzwoni Prezes Spółdzielni: Panie Strząbała jeśli pan nie przestanie na mnie mówić oszust i złodziej, to ja mam wiele danych, musi pan pamiętać, że prowadził pan kantor wymiany pieniędzy na Cerforurze na Bemowie a moja córka pracowała. Stwierdził, iż w związku



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

z tym złożył zawiadomienie do Burmistrza Kucy o to, żeby nie wydawał zgody na budowę budynku wielopiętrowego i garażu wielopoziomowego, ponieważ Prezes nie uwzględnia przy budowie 27 listopada 2024 roku, tylko mówi o miejscach garażowych, ale zapomniał, że będzie ponad 4 tys. metrów lokali usługowych. Generuje to 3 tysiące samochodów dziennie. Stwierdził, iż otrzymał pismo od naczelnika architektury, że nie została wydana żadna zgoda. Zaznaczył, że jak zostanie wydana taka zgoda, to Spółdzielnia ma 3, 5 mln zadłużenia.

- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż wypowiedź Pan Strząbały całkowicie odbiega od pkt porządku obrad i przewodniczący zebrania ma prawo odebrać głos.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Pan Strząbała złożył zawiadomienie do CBA i żeby myślał, to by wiedział, że CBA nie zajmuje się takimi robaczkami jak on. Pan Strząbała złożył zawiadomienie do prokuratury o popełnieniu przestępstwa. Prokuratura prowadziła postępowanie w sprawie, a nie przeciwko jego osobie. Na ekranie wyświetlono postanowienie o umorzeniu postępowania. Stwierdził, iż Strząbała pojawił się z nie wiadomo skąd, nabył 10 nieruchomości i Zarząd szanował go jako klienta bo miał pieniądze, a w momencie kiedy Prezes odmówił zakupu dwóch lokali usługowych w ostatnio realizowanej inwestycji to Pan Strząbała się mści. Dodał, iż po wystąpieniach Pana Strząbały na spotkaniu Lazurowa 4 i 6 udał się na komisariat policji i złożył zawiadomienie, że Pan Strząbała go nęka. Stwierdził, iż będą sobie to wyjaśniać w sądzie i prokuraturze.
- Członek Spółdzielni Stanisław Górny stwierdził, iż jest użytkownikiem parkingu Lazurowa 4 i był na zebraniu mieszkańców na którym Pan Strząbała zaczął od tego, że Pan Prezes przekręca 20 mln zł, a na koniec powiedział, że trzeba zwalczyć go tą samą metodą i trzeba przejąć cały interes parkingu (a wcześniej mówił- bo to „my” zarobimy i z tych 23 mln będzie 4 mln dla Lazurowej 4 i będą mogli sobie zrobić złote klamki).
- Członek z budynku Lazurowa 4 stwierdził, iż było powiedziane, że na miejscu Grossa wybuduje się parkingi i całe nowe osiedle i tam ludzie będą mogli kupić sobie miejsca. Czy w ramach tego nie można by odstąpić od inwestycji wzdłuż Lazurowej, albo chociaż



## Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

ja zmniejszyć do max 2 pięter. Mówi się, że kubatura parkingu będzie tłumiła hałas, ale sam parking będzie generował hałas, czy nie można zainstalować jakiś wygłuszczy? czy ewentualnie nie można iść na radę miasta jak będą ustalać kwestie planu i da to jakiś skutek?

- Prezes Zarządu stwierdził, iż parking to lokale usługowe w parterze i dwa piętra parkingowe, czyli łącznie obiekt 3 kondygnacyjny. Występowaliśmy w pierwszej przymiarce o to żeby zrobić na - 1 lokale usługowe jedną kondygnację i to jest w dokumentach spółdzielni, my nie mamy żadnej możliwości żeby to zmienić, gdyż etap konsultacji się skończył, następuje wpisywanie uwag zostanie plan wyłożony i nikt z nas już nie będzie mógł uwag składać - chyba że w jakimś nadzwyczajnym trybie, ale nie zna tego trybu. Na portalu Miasta Stołecznego Warszawy hałas komunikacyjny na ul Lazurowej to jest w tej chwili 68db przekroczenie dla budynków Lazurowa 4 Lazurowa 6 to jest 38 decybeli. Jeżeli postawimy obiekt kubaturowy to o 38 decybeli możemy zmniejszyć hałas komunikacyjny. Przy obiektach kubaturowych jakim jest garaż musimy uzyskać decyzję środowiskową i taką decyzję środowiskową uzyskaliśmy. Nikt by nie wydał decyzji środowiskowej jeżeli planowany obiekt wykraczał by poza pewne parametry dotyczące hałasu, spalin zieleni itd. Podkreślił, iż dokumentacja jest w Spółdzielni i zachęca do zapoznania się z dokumentami źródłowymi. Jak mieszkańcy nie będą chcieli budować parkingu nikt na siłę nie będzie tego robił.
- Członek Spółdzielni Janikowski Ryszard stwierdził, iż jak zostanie wyłożony plan to on będzie obowiązywał i nie będzie już dyskusji. Poczekajmy na ten plan, żeby się zastanawiać nad tym planem i co wtedy ewentualnie można zrobić, co należy zrobić. Po drugiej stronie nie ma miejsc postojowych, bo tak deweloperzy sobie załatwili. Następnie deweloperzy skierują swoją uwagę na wolne grunty, które są w gestii miasta. Stwierdził, iż Pan Strzabała zachował się bardzo nieelegancko.
- Członek Spółdzielni stwierdził, iż 68 db, które zostało podane to jest przekroczenie hałasu drogowego. Od hałasu drogowego dopuszczalne normy to z tego co pamięta to jest przekroczenie 65 db. 38 db odnosi się do norm budowlanych wygłuszenia budynku. Czy

# **Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.**

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

planowane jest już zagospodarowanie terenu, żeby wiedzieć jak te drzewa będą w przyszłości wyglądały.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż mamy taki plan od trzech lat i na terenie Spółdzielni jest około 1300 drzew i to się nic nie dzieje samowolnie bez przyczyny. Decyzje wywieszane są na klatkach o ewentualnej wycince drzew, gdyż muszą ustawowo wisieć, bo mogą członkowie w ciągu miesiąca zgłaszać swoje uwagi.

## **Ad pkt 10) Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2022 r. - 31.12.2022.**

- Edyta Benesz stwierdziła, iż w związku z tym, że Spółdzielnia prowadzi inwestycje to zobowiązana jest co roku przechodzić badanie legalności, gospodarności całości działania, czyli nie jest badana tylko działalność inwestycyjna ale cała działalność Spółdzielni (organizacja spółdzielni, stan prawny Spółdzielni, sprawy członkowskie, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, gospodarka remontowa, gospodarka finansowa, działalność inwestycyjna). Zaleceniem z lustracji za 2021 rok było spersonalizowanie dostępu do kont oraz dostępu do strony internetowej dla członków Spółdzielni, żeby nie było jedno uniwersalne hasło. Zalecenie zostało wykonane i każdy członek posiada swoje indywidualne hasło.

## **Ad pkt 11) Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.**

- Edyta Benesz stwierdziła, iż Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przeprowadził w okresie 07.10.2024 r. – 26.11.2024 r badanie lustracyjne z działalności Spółdzielni za 2023 roku . Z protokołem z lustracji zapoznał się 1 członek Spółdzielni. W liście polustracyjnym znajdują się następujące informacje:



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

- Spółdzielnia realizowała wymogi określone w USM
- Rozliczenia z użytkownikami lokali przeprowadzane terminowo i zgodnie z przepisami
- Konieczność kontynuacji działań windykacyjnych
- Ogólna sytuacja finansowa: dobra
- Działalność inwestycyjna jako realizacja zadań statutowych

W liście polustracyjnym znalazł się następujący wniosek:

- Dostosowanie rejestru członkowskiego do wymogów określonych w prawie spółdzielczym, tj. uzupełnienie o dane dotyczące:
  - Liczba zadeklarowanych i wniesionych udziałów
  - Wysokość wniesionych wkładów budowlanych
- Edyta Benesz stwierdziła, iż powyższe zalecenie zostało wykonane, ale będzie to przedstawione na WZ w kolejnym roku. Ponadto w liście polustracyjnym można przeczytać, iż działalność Spółdzielni w badanych okresie prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do omawianego punktu.
- Przewodniczący WZ odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2023 r.– 31.12.2023 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 4/2025/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 23.05.2025 r. w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z  
listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej  
Spółdzielni Mieszkaniowej za okres  
01.01.2023 r.– 31.12.2023 r.**

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



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

## § 1.

Zatwierdza się przyjęcie do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r., w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 131 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osób

### ***Ad pkt 12) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2024 r.***

- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że głosowania w pkt 12 i 13 porządku obrad, w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi i Członkowi Zarządu, będą tajne. Poinformował, iż członek komisji przejdzie po sali i rozda karty do głosowania uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu. Warunkiem uzyskania karty do głosowania jest pokazanie mandatu. Czyli osoba mająca jeden mandat otrzyma jedną kartę do głosowania, zaś osoba mająca dwa mandaty (będąca również pełnomocnikiem) otrzyma dwie karty do głosowania.

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

*Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania wrzucili karty do urny. Komisja policzyła i ogłosiła wyniki.*



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 5/2025/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 23.05.2025 r. w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu  
Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2024 r.**

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

### **§ 1.**

Udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2024 rok.

### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| za podjęciem uchwały głosowało:       | 112 osób |
| przeciwko podjęciu uchwały głosowało: | 73 osób  |

## ***Ad pkt 13) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2024 r.***

- Przewodniczący zebrania poprosił, aby podczas głosowania nie wchodzić i nie wychodzić na salę, żeby była jasna i klarowna sytuacja.

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

*Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania wrzucili karty do urny. Komisja policzyła i ogłosiła wyniki.*

- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 6/2025/Część I**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

Strona 31 z 41

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

## **z dnia 23.05.2025 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2024 r.**

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

### § 1.

Udziela się absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2024 r.

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 107 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 68 osób

## ***Ad pkt 14) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 01.01.2024 r. do dnia 31.12.2024 r.***

- Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski stwierdził, iż w 2024 roku Rada Nadzorcza pracowała w 15 osobowym składzie. Rada Nadzorcza odbyła w 2024 r. 11 posiedzeń. Skład Rady Nadzorczej podzielił się na Komisję Rewizyjną i Techniczną. Komisja Techniczna odbyła 3 posiedzenia (która zbiera się w zależności od potrzeb) a Komisja Rewizyjna odbyła 6 posiedzeń. Członkowie Rady Nadzorczej pracowali również w Komisji Przetargowej i uczestniczyli w odbiorze różnych prac. Rada Nadzorcza przyjęła 37 uchwał. Podczas podejmowanych uchwał była duża jednomyslność. Ogólnie na posiedzeniach Rady Nadzorczej była duża frekwencja. Rada Nadzorcza rekomendowała udzielenie absolutorium Prezesowi Członkowi i Członkowi Zarządu. Sprawozdanie jest zamieszczone na stronie internetowej i można się z nim zapoznać.



Strona 32 z 41



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

- Członek Spółdzielni Michał Lubtak zadał pytanie: pojawiły się wnioski mieszkańców w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej, które pewnie komisja będzie niedługo rozpatrywać. Stwierdził, iż w odwołaniu mieszkańcy wskazywali „w roku 2024 w wyniku działania członka Rady Nadzorczej powstało zero wniosków własnych i inicjatyw, zero poprawek do wniosków Zarządu i zero za odrzuceniem wniosków Zarządu. Stwierdził, iż to nie on jest autorem tego, ale jak to przeczytał to się zasmucił, bo Rada Nadzorcza to organ, który ma nadzorować działania Spółdzielni, a z dokumentu, który został złożony przez mieszkańców wynika, że członkowie Rady Nadzorczej nie wykazali się żadną inicjatywą.
- Przewodniczący zebrania zapytał mecenasa o wnioski, o których mówi przedmówca?
- Mecenas Pałka stwierdził, iż już wypowiedział, się na temat wniosków.
- Jerzy Czyżewski stwierdził, iż organizatorem posiedzenia jest Zarząd i Zarząd przygotowuje propozycje wniosków na posiedzenie. W trakcie posiedzenia Rady Nadzorczej jest dyskusja. To, że na nad uchwałami głosowało większość członków Rady Nadzorczej nie oznacza, że nie było dyskusji, bo była.
- Członek Spółdzielni Tomasz Przygoda zadał pytanie: ile członków Spółdzielni kosztowała działalność Rady Nadzorczej w 2024 roku? Chciałem się dwa razy dostać na posiedzenie Rady Nadzorczej jako członek Rady Budynku i raz zostałem odrzucony a drugi raz otrzymałem informacje, że należy trzy dni przed posiedzeniem się zgłaszać.
- Jerzy Czyżewski stwierdził, iż jeżeli chodzi o wynagrodzenie Rady Nadzorczej, to jest one wymuszone ustawą. Przy czym ustawa dopuszcza dietę w maksymalnej wysokości minimalnego wynagrodzenia. Członkowie Rady Nadzorczej dostają dietę w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia, zaś prezydium i przewodniczący komisji otrzymują 30% minimalnego wynagrodzenia.
- Członek Spółdzielni: stwierdził, iż na ostatnim posiedzeniu Prezes powiedział, iż Rada Nadzorcza jest w stanie zrezygnować z wynagrodzenia, czy jest to możliwe?
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach członkowie mogą otrzymywać wynagrodzenie w wysokości nie wyższej niż



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

minimalne wynagrodzenie niezależnie od ilości posiedzeń w danym miesiącu. Spółdzielnia nie korzysta z maximum wynagrodzenia, tylko ma 20 i 30%.

- Członek Spółdzielni zadał pytanie: ale nie ma określonego minimum wynagrodzenia? Czyli można ustalić, że będzie to wynagrodzenie w wysokości 1 zł?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż Statut reguluje wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej. Stwierdziła, iż wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej w 2024 roku wyniosło 218 901, 44 zł brutto. Oczywiście od tego trzeba odjąć składki zdrowotne i społeczne.
- Ryszard Janikowski stwierdził, iż był przewodniczącym rady nadzorczej dawno temu i wtedy rada nadzorcza nie brała żadnych wynagrodzeń. Później osoby, które dzisiaj dopytują o wynagrodzenia wprowadziły zmiany w Statucie, gdzie wprowadzono wynagrodzenia dla członków RN. Sam osobiście był wtedy przeciw tej zmianie. Każdy budynek ma swojego przedstawiciela. Jeśli Rada Nadzorcza działa zgodnie po przeprowadzonej dyskusji, to uważa się, że jest źle bo pewnie powinna „skakać sobie do gardła”. Z obecnym przewodniczącym RN pracował w radzie nadzorczej i nie sądzi, żeby coś odpuścić, bo był bardzo skrupulatny.
- Przewodniczący WZ odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 7/2025/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 23.05.2025 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku**

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

### **§ 1.**

Przyjmuje się Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.



Strona 34 z 41



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 83 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 19 osób

### ***Ad pkt 15) Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2026 r. (w tym planu remontów na 2026 r.).***

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż zgodnie ze Statutem Walne Zgromadzenie opiniuje założenia do planu rzeczowo-finansowego na 2026 rok. Na rok 2026 planowane są ogółem koszty w wysokości 36 253 mln zł, które obejmują koszty lokali mieszkalnych (w tym koszty eksploatacji, konserwacji i mediów) oraz koszty lokali użytkowych, parkingów i pożytków nieruchomości, koszty działalności oraz koszty działalności finansowej. Przychody planowane są w wysokości 34 893 mln zł i obejmują opłaty eksploatacyjne wnoszone przez właścicieli, opłaty z lokali użytkowych, parkingów, działalności inwestycyjnej oraz z działalności finansowej. Na rok 2026 planowana jest aktualizacja opłaty eksploatacyjnej w zakresie wskaźnika inflacji. Planowany wynik finansowy na 2026 rok to zysk na pozostałej działalności 589 tys. zł i niedobór GZM nieruchomości mieszkalnych w kwocie -2 367 mln zł. Na rok 2026 planowane są wpływy na fundusz remontowy w kwocie 1 811, 117, 70 zł oraz na fundusze celowe w kwocie 1 618 528, 68 zł.
- Robert Krawczak stwierdził, iż pierwszą pozycją w planie na 2026 rok są remonty dźwigów na kwotę 386 324, 28 zł. - wynika to z wysokości naliczeń na dźwigi w budynkach wysokich. w pozycji drugiej mamy wykonanie modernizacji instalacji hydrantowej przeciwpożarowej, czyli dostosowanie suchych pionów do



Strona 35 z 41



## Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

obowiązujących przepisów, czyli są to piony nawodnione. Planujemy wykonać tych prac w budynku Siemiatycka 1 i Rozłogi 6. Po prostu te budynki mają przygotowane przyłącza wodociągowe do tych instalacji. Następnie mamy polimeryzację instalacji gazowej - są to prace związane z uszczelnieniem instalacji. Prace te w roku 2025 przeprowadziliśmy w budynku Lazurowa 4. W tej chwili planowane jest przeprowadzenie polimeryzacji w budynku Lazurowa 6 i będziemy prace kontynuowali we wszystkich budynkach na osiedlu. Następnie mamy pracę wynikającą z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z prawem budowlanym, czyli remont pokontrolny pionów wentylacyjnych zaplanowany na 30 tysięcy złotych. W dalszej kolejności są prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków na kwotę 140 tysięcy - związane z wymianą drzwi wejściowych do budynku, jakieś uszczelnienia, prace wymagające robót budowlanych na wszystkich budynkach. Kolejna pozycja to: prace drukarskie, naprawy nawierzchni i chodników oraz oznakowanie pionowe i poziome dróg na kwotę 15 000, 00 zł (w tym też zawarte są projekty organizacyjne z wprowadzeniem obecnie na osiedlu identyfikatorów parkingowych). Następnie mamy naprawy pokryć i dodatkowych obróbek dachowych na kwotę 25 tysięcy złotych. Na usuwanie awarii przeznaczone zostało 35 tysięcy złotych. Na prace według decyzji rad budynków planuje się kwotę 14 793, 42 zł. Będziemy kontynuować remont klatek schodowych, czyli malowanie – zostanie dokończony budynek Rozłogi 7 i będą rozpoczęte prace na Rozłogi 3 – na te prace zaplanowana jest kwota 140 000, 00 zł. Zestawienie planowanych przychodów wynosi 1 811 117, 70 zł, zaś planowane przychody również są na tą kwotę.

- Robert Krawczak stwierdził, iż na przygotowanie dokumentacji wykonawczej oraz jej aktualizację do prac termomodernizacyjnych przeznacza się w 2026 roku 55 000, 00 zł, żeby można było wystąpić do BGK. Następnie planowane są prace termomodernizacyjne, czyli regulacja instalacji co w budynkach Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 9. Po wykonaniu instalacji obligatoryjnie, zgodnie z regulaminem zostaną zamontowane podzielniki kosztów centralnego ogrzewania. Planujemy wykonać w tym roku wykonanie instalacji fotowoltaicznej w budynkach Sternicza 129 i 131 i będziemy w przyszłym roku kontynuować te prace na



# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

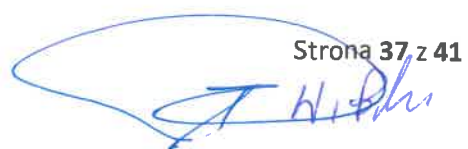
budynkach Lazurowa 2 i 2a - jeżeli otrzymamy granty. Zostały złożone dokumenty na wszystkie budynki i czekamy na decyzje z BGR. Zestawienie zbiorcze kosztów funduszy celowych, czyli przygotowanie dokumentacji prac termomodernizacyjnych, wykonanie prac termomodernizacyjnych, wykonanie instalacji fotowoltaicznych z pompami ciepła i magazynami energii z przygotowaniem dokumentacji opiewa na kwotę 1 618 528, 68 zł i 68. Zestawienie kosztów funduszy celowych jest zgodne z naliczeniami na fundusze celowe: naliczenie na fundusz termomodernizacyjny: 1 316 125, 08 zł, naliczenie na fundusz instalacji fotowoltaicznej 302 403, 60 zł.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż z zebrań które Zarząd odbył z poszczególnymi budynkami wynika, że Rady Budynku w niektórych budynków nie akceptują tego, że trzeba montować podzielniki kosztów po wykonaniu modernizacji centralnego ogrzewania. Obowiązuje uchwała rady nadzorczej w której określiliśmy, że po wykonaniu modernizacji montujemy podzielniki kosztów, żeby wypracować mechanizmy do tego, żeby mieszkańcy zaczęli oszczędzać centralne ogrzewanie. Mamy taki obowiązek wynikający z podjętej uchwały i z przepisów ogólnych i z prawa energetycznego, które nakazuje montaż urządzeń umożliwiających rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania. Jeżeli otrzymamy uchwałę z któregoś budynku, że mieszkańcy się nie zgadzają na montaż podzelników, to nie będziemy realizować modernizacji centralnego bo nie a sensu wydać 300 tys.- 400 tys. zł, po to żeby znowu instalacje pracowały przy otwartych oknach.
- Przewodniczący WZ odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2026 r., w tym planu remontów.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## **UCHWAŁA NR 8/2025/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 23.05.2025 r. w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo- finansowego na 2026 r., w tym projekt planu remontów.**

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



Strona 37 z 41

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

## § 1.

Przyjmuje się założenia do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 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: 82 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 2 osób

***Ad pkt 16) Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2026 r. do dnia 31.12.2026 r.***

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż podstawą oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań są przyjęte wcześniej założenia planu na 2026 rok. Najwyższa suma zobowiązań określona jest na kwotę 36 253 000,00 zł, na którą składają się:
  - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 24 253 000,00 zł
  - koszty realizacji inwestycji w kwocie 12 000 000,00 zł.
- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do omawianego punktu.
- Przewodniczący WZ odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2026 r. do dnia 31.12.2026 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

## UCHWAŁA NR 9/2025/Część I

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 23.05.2025 r. w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką  
Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2026 r.  
do dnia 31.12.2026 r.**

Strona 38 z 41

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

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 01.01.2026 r. do dnia 31.12.2026 r. w kwocie:

- 1) **24 253 000,00 zł** (Dwadzieścia cztery miliony dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące złotych) w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) **12 000 000,00 zł** (Dwanaście milionów złotych) w zakresie kosztów realizacji zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażami podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pod nazwą „Lazurowe Centrum” i „Lazurowa Oaza” z tym, że zobowiązania z tego tytułu będą pokrywane tylko i wyłącznie z wpłat osób uczestniczących w inwestycji, czyli członków Spółdzielni i innych osób, które podpisały ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego, proporcjonalnie do udziałów we własności lokali i miejsc postojowych/garażowych w tej inwestycji.

## § 2.

Podstawą oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2026 r. do dnia 31.12.2026 r. w łącznej kwocie **36 253 000,00 zł** jest plan gospodarczo finansowy w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **24 253 000,00 zł**, plan realizacji inwestycji w wysokości **12 000 000,00 zł**.

## § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 71 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 4 osób

## Ad pkt 17) Wnioski złożone przez członków Spółdzielni.

Komisja mandatowo – skrutacyjna i wnioskowała poinformowała, iż do komisji zostały złożone 4 wnioski na piśmie.

Strona 39 z 41

# Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

1. wniosek o następującym brzmieniu: żeby następne Walne Zgromadzenie odbyło się w częściach.
  2. wniosek o następującym brzmieniu: żeby następne Walne Zgromadzenie odbyło się w całości.
  3. Wniosek do Zarządu.
  4. Wniosek do Zarządu
- Przewodniczący zebrania stwierdził, że należy przegłosować wniosek najdalej idący, żeby kolejne Walne Zgromadzenie odbyło się w częściach i jeżeli wniosek zostanie przegłosowany, to drugi wniosek jest nieaktualny.
  - Mecenas Piotr Pałka potwierdził stwierdzenie przewodniczego zebrania.

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

- ✓ za przyjęciem wniosku głosowało 70 osób.
- ✓ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 21 osób.

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

## ***Ad pkt 18 ) Zamknięcie obrad***

- Przewodniczący WZ w dniu 23 maja 2025 roku o godzinie 22: 52 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

*W dniu 23 maja 2025 r. na posiedzeniu zrealizowano punkty od 1 do 18 porządku obrad. Porządek obrad został zrealizowany we wszystkich punktach.*



Strona 40 z 41



**Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 23.05.2025 r.**

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7,  
Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

Na tym protokół posiedzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 23 maja 2025 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  
(Andrzej Frajndt)

*Andrzej Frajndt*  
\_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego  
Walnego Zgromadzenia  
(Wiesław Biliński)

*W. Biliński*  
\_\_\_\_\_

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia  
(Paweł Obidziński)

*Paweł Obidziński*  
\_\_\_\_\_

**Załączniki:**

***Załącznik nr 1 - Lista obecności z posiedzenia I części Walnego Zgromadzenia w dniu  
23 maja 2025 r.***