

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- SALA KONFERENCYJNA AUTOMOBILKLUBU POLSKIEGO ul. Powstańców Śląskich 127
- Obrady rozpoczęto w dniu 24.05.2025 r. o godzinie 14.10, a zakończono w dniu 24.05.2025 r. o godzinie 17:47.

II. Obecność:

W zebraniu mogli uczestniczyć członkowie Spółdzielni zaliczeni do II części Walnego Zgromadzenia, czyli zamieszkali w budynkach przy ulicy: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

Obecnych było 87 osób w tym:

Sternicza 129	7
Sternicza 131	8
Rozłogi 2	23
Rozłogi 5	5
Rozłogi 6	13
Rozłogi 9	11
Lazurowa 2	4
Lazurowa 2a	4
Lazurowa 12	12

Udzielono 56 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. Mecenasy Piotr Pałka ,

3. 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 II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

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.
18. Zamknięcie obrad.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

W dniu 24 maja 2025 r. II 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 II 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. 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-poprosił o nie nagrywanie zebrania telefonami komórkowymi, bądź w inny sposób. Poprosił o zdawanie mandatów w przypadku opuszczania zebrania.

Ad pkt 2) Odczytanie Pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni

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



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

Ad pkt 3) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia

- Prezes poprosił o zgłaszanie kandydatur na przewodniczącego, zastępcę i sekretarza zebrania.
- Zgłoszono następujące kandydatury do składu Prezydium Zebrania Walnego Zgromadzenia:
 - Ryszard Jasinowicz- wyraził zgodę na kandydowanie.
 - Artur Woźniak - wyraził zgodę na kandydowanie.
 - Janusz Borsuk- wyraził zgodę na kandydowanie.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż zgłasza wniosek aby głosować kandydatury na prezydium przez aklamację.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż nie można głosować przez aklamację, jest to wybór prezydium i trzeba głosować, kto jest za a kto przeciw. Dodał, iż wiążące są postanowienia Statutu i regulaminów.
- Wobec tego, iż nie zgłoszono więcej kandydatur Prezes zgłosił wniosek, aby głosować wszystkie kandydatury w jednym głosowaniu.
- Prezes poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu: wybór Prezydium w składzie: Ryszard Jasinowicz, Artur Woźniak, Janusz Borsuk. Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:

🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 65 osób

🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 10 osób

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

- **Przewodniczący WZ:** Ryszard Jasinowicz
- **Zastępca Przewodniczącego WZ:** Artur Woźniak
- **Sekretarz WZ –** Janusz Borsuk



Strona 4 z 37



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

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 Zgromadzenia zostały złożone żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad. 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. Potwierdza to również orzecznictwo - wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku sygn. Akt V ACa452/19. Walne Zgromadzenie nie ma w swych kompetencjach statutowych, ani ustawowych możliwości zobowiązania innych organów do danych czynności – co wskazuje orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 21.09.2006 sygn. akt I CSK 101/06. Członkowie mogą zgłaszać w dniu dzisiejszym wnioski do komisji wnioskowej.

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 89 osób

 przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 osób

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

- Agnieszka Grabowska - wyraziła zgodę na kandydowanie
- Marek Owsianko- wyraził zgodę na kandydowanie



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

- Jerzy Kozłowski - wyraził zgodę na kandydowanie
 - Małgorzata Kuszewska – wyraziła zgodę na kandydowanie
 - Bernadetta Woźniak- wyraziła zgodę na kandydowanie
 - Angela Kurkowska- Bielecka – wyraziła zgodę na kandydowanie
-
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż mecenas mówi, że potrzebna jest 1/10 podpisów członków, żeby uzupełnić porządek obrad. Czyli Statut Spółdzielni jest niezgodny z prawem? Dlaczego nie dokonano zmiany Statutu w tym zakresie, kiedy zmieniano Statut?
 - Mecenas Piotr Palka stwierdził, iż faktycznie Statut mówi o 10 podpisach, ale wiążący jest art. 40 par 2 prawo spółdzielcze, który mówi, że dla zgłoszenia dodatkowych punktów porządku obrad stosuje się te same zasady jak dla zwołania walnego zgromadzenia. Przy zmianach statutowych można oczywiście dokonać tej zmiany. Mówca stwierdził, iż zmiany w statucie dotyczyły wcześniej tylko dostosowania Statutu do zmian ustawy.
 - W związku z tym, że nie zgłoszono więcej kandydatur do komisji Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wnioski w następującym brzmieniu: wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej w składzie: Agnieszka Garbowska, Marek Owsianko, Jerzy Kozłowski, Małgorzata Kuszewska, Bernadetta Woźniak, Angela Kurkowska- Bielecka. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 70 osób

 przeciw przyjęciu wniosku głosowała 6 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:

Agnieszka Garbowska, Marek Owsianko, Jerzy Kozłowski, Małgorzata Kuszewska, Bernadetta Woźniak, Angela Kurkowska- Bielecka.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

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

Przewodnicząca Komisji – Angela Kurkowska – Bielecka

V-ce Przewodnicząca Komisji- Agnieszka Grabowska

Sekretarz Komisji – Bernadetta Woźniak

Członek Komisji- Małgorzata Kuszewska

Członek Komisji- Jerzy Kozłowski

Członek Komisji- Marek Owsianko

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

- Prezes Zarządu stwierdził, iż sprawozdanie zarządu obejmuje opis wszystkich dziedzin działalności Spółdzielni. Działalność roczna była badana w ramach prowadzonej w tym roku lustracji pełnej i również sprawozdanie Zarządu objęte było badaniem biegłego rewidenta i zostało przyjęte bez uwag. Zostało przedłożone do Rady Nadzorczej i uzyskało akceptację Rady Nadzorczej i rekomendację do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie. Ze sprawozdaniem zapoznaje się mało członków, zaś w ulotkach, które są wrzucane do skrzynek jest sporo informacji, które są nieprawdziwe.
- Dariusz Jankowski –Dąbrowa stwierdził, iż wykonano w 2024 roku następujące remonty:
 - remont dźwigów i dzierżawa dźwigów (budynki wysokie) – 386 456, 98 zł.
 - wymiana przyłączy wodociągowych- Lazurowa 4 - 100, 000,00 zł- wydatkowanie jest na poziomie 0, 00zł. (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.
 - remont pokontrolny pionów wentylacyjnych- plan był na 25 000, 00 zł, a wydatkowanie wyniosło 4 266, 00 zł.

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

- prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków – okazało się, że była potrzeba naprawy nieprzewidzianych konstrukcji – 282 467, 36 zł.
 - naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg związane z wydawaniem identyfikatorów parkingowych na osiedlu, sporządzenie dokumentacji projektowej do systemu identyfikatorów- wiązało się z planowaną nadwyżką, czyli plan z 15 000, 00zł zł wzrósł do kwoty 44 023, 77 zł.
 - usuwanie awarii – nigdy nie jesteśmy w stanie zaplanować tej pozycji i wyniosła ona 162 988, 19 zł.
 - prace według rad budynków-planowano na kwotę 10 000, 00 zł, zaś wydatkowano 29 122, 17 zł.
 - remont balustrad balkonowych- zrealizowano na kwotę 211 838, 40 zł.
 - mycie elewacji L12 i R9- wyniosło 42 293, 65 zł.
 - remont dachu Rozłogi 3- 133 243, 00 zł.
 - remont klatek schodowych Lazurowa 6 k.II i III – 381 855, 87 zł.
 - zamknięcie zsypów- 56 064, 69 zł.
- Planowano plan na 2024 na kwotę 1 628 821, 35 zł. Wykonanie planu było na kwotę 1 817 695, 81 zł. Naliczenia na fundusz remontowy wyniosły 1 328 244, 12 zł i takie samo było wydatkowanie. Naliczenia –odpis na remonty dźwigów wyniósł 386 456, 98 zł i takie było naliczenie. Naliczenia funduszu remontowego – modernizacja ciągów komunikacyjnych wyniosły 96 918, 00 zł i takie było również wykonanie. Fundusz termomodernizacji przychody wyniosły 1 316 125, 08 zł, koszty 927 420, 17 zł. fundusz instalacji fotowoltaicznych przychody wyniosły 302 403, 60 zł. Saldo otwarcia na funduszu termomodernizacji wynosiło – 112 528, 84 zł, zaś na instalacji fotowoltaicznej -231 166, 96 zł,. Przychody razem na funduszach wyniosły 1 274 832, 88 zł, zaś koszty 1 172 081, 97 zł.
 - Dariusz Janowski - Dąbrowa stwierdził, iż prace fotowoltaiki na budynku Rozłogi 2 zostały rozpoczęte w 2023 roku jako program pilotażowy. Stwierdził, iż po uzyskaniu w grudniu grantów OZE są obecnie instalowane panele na Sterniczej 129 i 131. Obecnie są zainstalowane pompy ciepła i agregaty na zewnątrz oraz wszystkie panele fotowoltaiczne na budynkach. Obydwa budynki mają jednakowe moce paneli

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

fotowoltaicznych, czyli 22 kWp, z czego po 11 kWp jest na część administracyjną i część węzłową. Część węzłów została zwiększona z 5 kWp na 11 kWp z powodu montowania magazynów energii elektrycznej, co pozwoli uzyskać większy efekt, niż na Rozłogi 2. Magazyny energii będzie można wykorzystać do zasilania pomp ciepła w porze wieczornej i porze porannej. W węzłach ciepłowniczych są dodatkowo zamontowane bufora 500 l, które pozwolą zwiększyć porę wieczorową, kiedy współczynnik ciepłej wody jest największy. Jeżeli chodzi o Rozłogi 2 to uzyskaliśmy do stycznia tego roku depozyt w kwocie 701 zł. Zaś na części administracyjnej depozyt wynosi 2 549 zł. Wskazał, że już są widoczne kwoty zmniejszające faktury. Wiadomo, że okres jesienno - zimowy daje mniejszą efektywność systemu i zaczynamy znowu zwiększać depozyt. Dodatkowo oprócz PGE mamy efekt ze Stoenu, gdzie mamy nadwyżkę w tej chwili w kwocie 12 tys. zł. Dodatkowo Miasto Warszawa ma nam jeszcze sfinansować magazyn ciepła na Rozłogi 2, co pozwoli zwiększyć wydajność w zakresie podgrzewu pierwotnego wody. Spółdzielnia wystąpiła do BGK o dofinansowanie fotowoltaiki dla wszystkich budynków i jak będą decyzje to będą w kolejnych latach realizowane montaż paneli.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż mieszkańcy budynku Rozłogi 2 w najbliższym czasie dostaną zwrot pieniędzy za energię w części wspólnej w kwocie łącznej około 10 tysięcy zł. Stwierdził, iż planowano, że okres zwrotu będzie wynosił 5 lat, ale wychodzi na to, że będzie wynosił 3,5 roku. Prezes stwierdził, iż następne budynki, które chce się realizować to Lazurowa 2 i 2a, ale to zależy od uzyskanych decyzji.
- Członek Spółdzielni zadał pytanie: czy jak Spółdzielnia nie dostanie grantów z BGK to nie będą realizowane prace montażu paneli?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż jak Spółdzielnia nie uzyska grantów, to nie będzie montażu paneli na innych budynkach.
- Członek Spółdzielni stwierdził: czyli teraz wszyscy Spółdzielcy złożyli się na budynek Sternicza 129 i 131? Kiedy będą realizowane prace na Lazurowej 12, bo on tam płaci pieniądze?



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż członek mieszka w Spółdzielni, a nie we wspólnocie i tak wygląda wykonywanie prac.
- Dariusz Jankowski –Dąbrowska stwierdził, iż Spółdzielnia otrzymała dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego: Sternicza 129 64.453,98 zł, Sternicza 131 97.381,91 zł. Inwestycja Rozłogi 2 kosztowała 182 tys. zł z tego grant wyniósł 67 tysięcy .
- Prezes Zarządu stwierdził, iż 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 jest wymiana dźwigu w 2025 roku w budynku przy ul. Lazurowa 4 kl. IV. Ukazało się rozporządzenie, zgodnie z którym są wykonywane czynności przez Urząd Dozoru Technicznego określone jako resurs dźwigów. Resurs dźwigów to jest takie podobne badanie jak np. badany jest samolot i dopuszczalny jest do ruchu czy określany jest jego resurs, czyli ile on może jeszcze wylatać i podobnie określa się ile dźwig może pracować bez wykonania poważnych napraw. Mieliśmy sytuację na budynku Lazurowa 4, gdzie dźwig nie mógł być eksploatowany przez dwa tygodnie. Prowadzono również modernizację dźwigów, polegającą na wymianie zespołów napędowych, wymianie lin nośnych, wymianie linek ograniczenia prędkości i wykonano te prace na 13 dźwigach w latach 2020-2024. Było to konieczne ze względu na zużycie zasadniczych elementów dźwigów. Stosujemy nowoczesne 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. W opłatach czynszowych wnosi się opłatę w wysokości 30 gr/m² powierzchni użytkowej mieszkań na remonty dźwigów. 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 zł. Zarząd nie zwracał się do mieszkańców, aby dokładali się do nakładów na dźwigi. Radziliśmy sobie w ten sposób,



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

że podpisaliśmy umowę z wydłużonym terminem płatności, bądź robimy to w systemie ratałnym.

- Prezes Zarządu przedstawił na prezentacji jak wyglądają klasy energetyczne na poszczególnych budynkach. Budynek Lazurowa 2 i 2a ma dobre klasy energetyczne i można na nich szybko osiągnąć efekt energetyczny i wypadałoby aby te budynki miały wykonane wszystkie prace łącznie z fotowoltaiką i wtedy osiągną najlepszy efekt ekonomiczny. Trzeba było opracować audyty energetyczne dla wszystkich budynków, przygotować dokumentację na wykonanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz na dwóch budynkach wykonano docieplenie stropów piwnic (korzystając z tego, że firma zaproponowała bardzo korzystne warunki). W najbliższym czasie Spółdzielnia będzie składała wnioski o uzyskanie premii remontowej na wykonanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Oczywiście były wykonywane prace związane np. z naprawieniem elewacji, z czyszczeniem elewacji itd. Wskazał, że wpływy na fundusz termomodernizacji z wpłat wyniosły 1 203 596, 24 zł, a saldo na dzień dzisiejszy wynosi 276 tys. zł. Prezes Zarządu 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 zrobić rewitalizację tych budynków poprzez założenie instalacji fotowoltaicznych, remont elewacji, przebudowę wejść do budynków, docieplenie stropów piwnic, poprawienie docieplenia stropodachów i inne działania. Ulica zmieni całkowicie wygląd, ale potrzebny jest na to czas i pieniądze i trzeba na to poczekać 4-5 lat.
- Członek Spółdzielni stwierdził, iż był w Spółdzielni i pytał o możliwość zamontowania siatki na balkonie i otrzymał informacje, że przez ok. 10 lat nie będzie żadnej ingerencji w elewacje, a tutaj się dowiaduje, że będzie robiona elewacja.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż siatka nie jest zmianą istotną w elewacji. Będzie robiona elewacja na budynkach w ciągu 4-5 lat. Najpierw trzeba osiągnąć efekty termomodernizacyjne, a zmiana elewacji będzie to ostatni element.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż 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

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

postojowych w garażu i przed budynkiem. W tej inwestycji 70% mieszkań sprzedawaliśmy po kosztach dla członków spółdzielni, a 30% mieszkań w systemie deweloperskim.

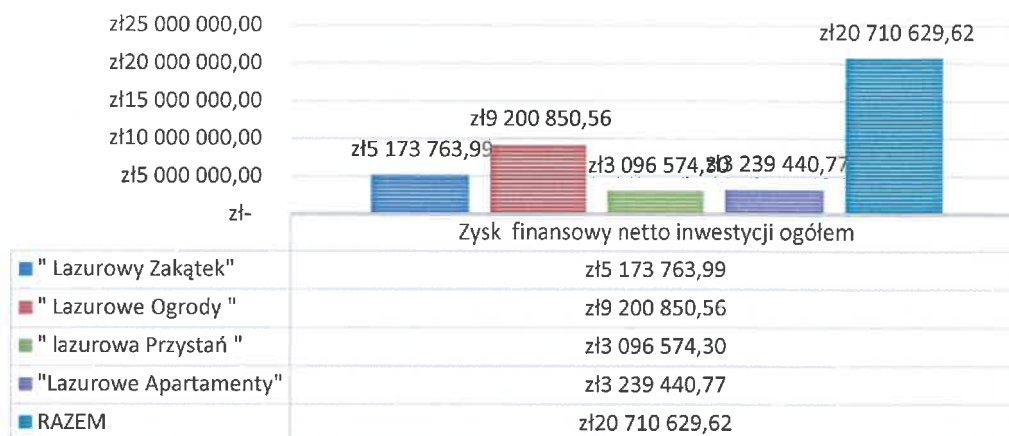
- Lazurowe Ogrody – inwestycja realizowana w latach 2016-2019. W ramach inwestycji powstało 218 lokali mieszkalnych, 10 lokali usługowych, 3 garaże podziemne, 297 miejsc postojowych, 42 miejsc ogólnodostępnych. Są jeszcze miejsca postojowe przed tymi budynkami ale są to miejsca postojowe w pasie drogowym i właścicielem tego terenu jest Zarząd Dróg Miejskich.
- Lazurowa Przystań - inwestycja realizowana w latach 2019-2021. W inwestycji powstały 64 lokale mieszkalne, 4 lokale usługowe, 75 miejsc postojowych w garażu. 40% kupowali członkowie Spółdzielni, a 60% osoby spoza Spółdzielni.
- Lazurowe Apartamenty aktualnie zostały wydane właścicielom wszystkie lokale. W ramach inwestycji powstało 40 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe, garaż podziemny na 54 miejsca postojowe.
- Lazurowa Oaza jest to obecnie realizowana inwestycja – jest to 5 budynków, w ramach których powstanie 10 mieszkań apartamentowych od 90 do 120 m². Są to lokale apartamentowe i jest to zupełnie inna inwestycja, niż do tej pory. Na dzień dzisiejszy zaawansowanie inwestycji jest na poziomie około 35%. Zainteresowanie inwestycją jest duże, ale trudno było się spodziewać, że inwestycje zostaną sprzedane, zanim nie zostanie zrealizowana na większym zaawansowaniu. Stwierdził, iż inwestycje dają nam określone korzyści w postaci zysku. Prezes przedstawił dane z poniższego wykresu. Zysk z inwestycji „Lazurowe Apartamenty” będzie przyjmowany na posiedzeniu WZ za rok, gdyż dopiero zostało przyjęte rozliczenie inwestycji przez Radę Nadzorczą. Zysk z inwestycji przeznaczany jest uchwałami Walnego Zgromadzenia na remonty, bądź eksploatację. Gdyby nie było zysku z inwestycji, to mieszkańcy płaciliby większe czynsze.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

ZYSKI Z INWESTYCJI



- Prezes Zarządu stwierdził, iż eksploatację dofinansowano zyskiem z inwestycji w kwocie 4 760 137, 07 zł.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż remonty dofinansowano zyskiem z inwestycji w kwocie 15 950 492, 55 zł.
- Prezes Zarządu poinformował, iż w tej chwili mieszkańcy płaca na fundusz remontowy 1,40 m², zaś jak by nie było inwestycji to trzeba by było dopłacić minimum 1, 70 zł na fundusz remontowy. Gdybyśmy nie dopłacali do eksploatacji z inwestycji, to trzeba by było dopłacać miesięcznie do m² mieszkania 0,51 zł. 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.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: zgodnie z przepisami elektryczność powinna być rozliczana na nieruchomości, a od wielu lat, w związku ze zmianą na LED (była taka decyzja Rady Nadzorczej) było to rozliczane na całe osiedle. Minęło 15 lat i ciągle jest rozliczane na całe osiedle i nie wie czy już zostały rozliczone LED-y. i kiedy będzie elektryczność rozliczana zgodnie z przepisami? Czytając sprawozdanie Zarządu i list polustracyjny – w sprawozdaniu Zarządu w tabeli „inwestycje w przygotowaniu” inwestycja „Lazurowe Centrum” koszty poniesione są na kwotę 513 tys. zł, zaś w liście polustracyjnym jest napisane, że na Lazurowe Centrum poniesiono koszty ogólne w kwocie 1, 079 543, 19 zł. Stwierdziła, iż nie wie co się stało z pół milionem? Związek

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

Rewizyjny prowadził badanie sprawozdania za 2023 rok, i stwierdził, że Statut jest dobry, a okazuje się, że nie.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż inwestycja w centrum uzyskała dwukrotną zgodę Walnego Zgromadzenia. Koncepcja trzy lata temu została zmieniona. Dwukrotnie występowano do urzędu o wydanie warunków zabudowy. Pomimo sporządzenia wymaganej dokumentacji nie otrzymaliśmy warunków zabudowy. Wystąpiliśmy do urzędu gminy o warunki zabudowy i tuż przed wydaniem warunków zabudowy Naczelnik Architektury wystąpił o powtórny analizę urbanistyczną i przesunął linię zabudowy prawie o 100 m. W związku z tym zaplanowana inwestycja nie mieściła się w działkach. Spółdzielnia odwołała się do SKO. W postępowaniu przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym wygraliśmy postępowanie i zostało wydane postępowanie i urząd powinien wydać nam warunki zabudowy. Wobec braku wyłożenia planu przestrzennego Spółdzielnia do tej pory nie otrzymała warunków zabudowy. Po wyłożeniu planu przestrzennego Urząd będzie zobowiązany wydać pozwolenie na budowę.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż jeżeli chodzi o energię, to faktycznie ona się długo spłaca, członkowie płacą 0,30 zł za m² części wspólnych i ona jest spłacana około 8-10 lat. Energia coraz więcej kosztuje i to też ma wpływ. W sprawozdaniu jest wskazane, że pozostało do spłaty jeszcze około 50 tys. zł. Dodała, i myśli, że w przyszłym roku będzie szczegółowe rozliczenie energii na poszczególne budynki. Tak jak w mieszkaniach energia eklektyczna wzrasta, to też wzrasta na częściach wspólnych i w związku z tym ma się nadzieję, że wraz z montażem fotowoltaiki będzie można płacić mniejsze opłaty za energię.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż Pani Marianna mówiła o sprawozdaniu za 2024 rok, zaś w liście polustracyjnym jest mowa o działalności Spółdzielni za 2023 rok. W lustracji są inne koszty, niż w sprawozdaniu.
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż w załączniku nr 11 sprawozdania za 2024 rok nieruchomość będąca w przygotowaniu „Lazurowe Centrum” jest w dwóch pozycjach, z których połączone kwoty dają kwotę, która była wskazana w lustracji.
- Członek Spółdzielni Adam Perz stwierdził, iż fundusze na proces instalacji fotowoltaicznych są rozciągnięte w czasie, a harmonogram realizacji jest rozciągnięty w latach. W związku z tym proponuje utrzymać rozliczanie energii elektrycznej wspólnie



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

na wszystkie budynki, a nie dzielić na poszczególne budynki, wtedy to będzie sprawiedliwe.

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 1/2025/Część II Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24.05.2025 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.

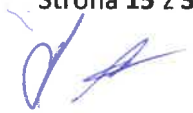
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 78 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 14 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:



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

- Suma aktywów i pasywów wynosi 78 777 tys. i obejmuje:
 - Aktywa trwałe 66 219 tys. zł. 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.
 - Aktywa 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.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie jest wliczany lokal, który został sprzedany na zwyżce jej budynku i ma na to dokument. Ponadto zadała pytanie: w 2024 roku był



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

pobierany Vat za wynajem zsypów niezgodnie z prawem. W nowym czynszu nie pobiera już się Vat, tylko została o 20% podniesiona stawka. Pomimo, że właściciele płacą do Miasta podatek od części wspólnej, czyli wynajmuje od siebie-tak zdecydowała Spółdzielnia.

- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż konsultowano tą sprawę z Urzędem Skarbowym, z Krajową Informacją Podatkową i rzeczywiście na wspólnych częściach w przypadku wynajmu dla członków nie pobiera się podatku Vat. W związku z tym podatek Vat został zdjęty z opłaty. Nie będzie korygowany okres wcześniejszy, jeżeli chodzi o opłaty.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 2/2025/Część II Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24.05.2025 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.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

§ 2.

Sprawozdanie finansowe za 2024 rok stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 68 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 10 osób

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

- Dorota Dolota stwierdziła, iż uzyskano wynik finansowy z pozostałej działalności Spółdzielni (uzyskany z najmu lokali użytkowych, dzierżawy, reklam, parkingów zarządzanych przez Spółdzielnię) 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 poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2024 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 3/2025/Część II Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24.05.2025 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2024 r.

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



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

§ 1.

Dokonyje 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.

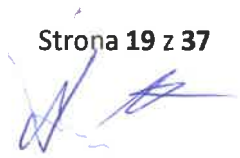
za podjęciem uchwały głosowało: 75 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 5 osób

- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż zwracał uwagę na to na I części Walnego i 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 możliwości dzielenia nadwyżki bilansowej- bo tak stanowi ustawa o rachunkowości.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż w ciągu roku z działalności dodatkowej uzyskuje się prawie 280 tys. zł. i jak pomnoży się to przez około 10 lat to daje to 2 mln zł. Z działalności inwestycyjnej uzyskaliśmy zysk 20 mln zł. Bez działalności inwestycyjnej będzie trzeba znaleźć możliwość pozyskiwania środków dodatkowych, żeby nie trzeba było dopłacać do eksploatacji.

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, który będzie mówił nam o tym jak będziemy mogli dysponować gruntem.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

- Członek Spółdzielni zadał pytanie: mamy zysk 270 tys. zł i chciała wiedzieć na co konkretnie pójdzie ten zysk?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż tak jak mówi uchwała - zysk zostanie przekazany na niedobór na GZM, czyli pomniejszy niedobór, który jest obecnie w wysokości - 2 971 mln zł.
- Członek Spółdzielni zadał pytanie: czyli mamy zadłużenie około 2 mln zł ?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż to nie jest zadłużenie. Zgodnie z par 4 ustawy o spółdzielniach Spółdzielnia ma prawo tworzyć niedobór na GZM, w porozumieniu na działalności gospodarczej, gdzie ma zysk.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lata 2011- 2025 jest to akt prawa przestrzennego, powszechnie obowiązujący, czyli to znaczy, że nie możemy go zmienić w drodze umowy między Spółdzielnią a Urzędem. W planie jest wskazane jak mają być zagospodarowane tereny Spółdzielni, czyli 14 ha. 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 zabudowy. Dotychczasowe inwestycje o których mówił Prezes były realizowane na podstawie warunków zabudowy, czyli urząd w drodze uznania decydował. Po przeciwnej stronie, czyli na ul. Lazurowej jest plan zagospodarowania przestrzennego i tam deweloper buduje. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania rozpoczęły się w 2011 roku. Mielśmy 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 uwzględnić 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).

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

- 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 oprotestowała kwestię poszerzenia ul. Rozłogi 4 i 6 i przejazd przez parking Siemiatycka w kierunku ulicy Człuchowskiej – byłby ciąg komunikacyjny przez środek osiedla. Urząd uwzględnił wniosek Spółdzielni i tylko ruch jest do przedszkola.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż 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). W ostateczności jednak parking otrzymał pozwolenie na funkcjonowanie na kolejne 5 lat. Spółdzielnia „Rozłogi” wnioskowała o zabudowę wielorodzinną w miejscu wspomnianego parkingu. To, że Spółdzielnia jest użytkownikiem gruntu, to nie oznacza, że to Spółdzielnia będzie decydować o zagospodarowaniu terenu, gdyż właścicielem jest Miasto i to ono będzie nam narzucać jak będzie zagospodarowany teren. Co będzie pokazywał plan wyłożony jesienią 2025 roku w stosunku do parkingu Lazurowa 12/Rozłogi 9 to się okaże, być może w planie będzie funkcja budynku wielorodzinnego. Spółdzielnia złożyła do wyłożonego planu zagospodarowania przestrzennego uwagę w postaci braku zgody na budynek wielorodzinny na istniejącym parkingu Lazurowa 12/Rozłogi 9.
- Jakub Miskiewicz stwierdził, iż pawilony w centrum osiedla mają 48 lat i obecnie są wyeksploatowane i to jest najczęściej zabetonowana część osiedla. We wskazanej koncepcji zieleni byłyby na poziomie minimum 30%. Na dzień dzisiejszy wartość pawilonów wynosi 3 mln zł, zaś wartość odtworzeniowa, żeby były zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wynosi około 16 mln zł. Odtworzenie pawilonów jest nieopłacalne, gdyż koszt zwrotu z wynajmu lokali będzie się ciągnął latami.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż na terenie Spółdzielni są następujące miejsca parkingowe: miejsca ogólnodostępne, miejsca postojowe – identyfikatory, parkingi zarządzane przez



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

Spółdzielnię, miejsca postojowe najem/dzierżawa, parkingi społeczne, miejsca postojowe w nowych inwestycjach. Łącznie jest 1966 miejsc postojowych (dużo miejsc, ale problem z parkowaniem istnieje nadal), 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, parking Spółdzielni 157 miejsc postojowych. W 2012 roku było 1051 miejsc postojowych, obecnie jest 1996 miejsc postojowych. 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. Zbudowaliśmy 433 mieszkania i 653 miejsc postojowych. Każda inwestycja to garaże podziemne, ale także miejsca postojowe na zewnątrz oraz mnóstwo miejsc towarzyszących, które należy wybudować przy inwestycji. Współczynnik, który wynosi u nas przy inwestycji to 1,5 miejsca na lokal mieszkalny. Średnio dla deweloperów współczynnik ten wynosi max. 1,2 miejsca na lokal mieszkalny. Regulamin wydawania identyfikatorów parkingowych został przyjęty w październiku ubiegłego roku i od 16 grudnia z identyfikatorów korzysta Lazurowa 12, Rozłogi 9, Siemiatycka 1, a od 22 kwietnia 2025 roku Lazurowa 2, Lazurowa 2, Rozłogi 2 i Sternicza 129, Sternicza 131. Z informacji zwrotnej członków wynika, że system identyfikatorów sprawdza się i członkowie wykazują nadzieję, że sytuacja poprawi się, gdyż na terenie osiedla nie będą parkować osoby spoza Spółdzielni.

- Jakub Miskiewicz stwierdził, iż parking Lazurowa 4 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. Nie wiadomo jaka będzie decyzja, PINB analizuje dokumenty, celem wydania decyzji. Mówca przedstawił prezentację - 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. Spółdzielnia wraz ze wspólnotami ma 14 ha powierzchni, w zabudowie ma 8 ha, a zieleni jest 6 ha. Współczynnik mamy prawie 50% zieleni na osiedlu. Wszystkie projekty planu zagospodarowania oscylują w granicach 25-30% zieleni na terenie działki, którą się zagospodarowuje. Na stronie Miasta Stołecznego Warszawy hałas komunikacyjny

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

budynków Lazurowa 4 /Lazurowa 6 jest określany, że budynki przyjmują w granicach 60-65 db, a norma jest w granicach około 40 db. Budynek parkingu przysłonił by te budynki i zmniejszyłoby to parametry hałasu.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż przy obiektach kubaturowych jakim jest garaż musimy uzyskać decyzję środowiskową i taką decyzję środowiskową uzyskaliśmy. Nie można mówić, że ta inwestycja będzie miała złe oddziaływanie na środowisko-bo tak nie jest. Mieszkańcy szczególnie budynku Lazurowa 4, są przeciwni temu miejscu, ale w ostatnich otrzymanych pismach piszą, że generalnie są za tym, żeby budować parkingi, ale w innym miejscu. Wszyscy członkowie oczekują od Zarządu rozwiązania problemu parkowania i jak Zarząd wskazuje jedną z możliwych lokalizacji i uzyskano warunki zabudowy, to są protesty. Oczywiście rozumie te protesty, ale nie można oczekiwać poprawy warunków, bez pozwolenia na realizację określonego przedsięwzięcia. Na osiedlu jest 48% terenów zielonych i ponad 1300 drzew. Utrzymanie terenu zielonego to są ogromne pieniądze. Inwestycja, która teraz interesuje Spółdzielnię to jest inwestycja w centrum, która pozwoli uzyskać prawie 300 miejsc postojowych i jeżeli ona spełni oczekiwania w zakresie miejsc postojowych, to nie musi być realizowana inwestycja parkingu wielopoziomowego. Wobec wyłożenia planu przestrzennego uznano, że Spółdzielnia powinna zaproponować sposób zagospodarowania Spółdzielni, gdyż jak zostawi się teren jako parkingi społeczne bez pozwolenia (w przeciwieństwie do parkingu Lazurowa 12/Rozłogi 9. Siemiatycka 1 i Rozłogi 2, które mają odpowiednie pozwolenie) to może się zdarzyć, że jakiś duży deweloper zainteresuje się tym terenem i wybuduje nam parking, tylko nie dla członków. Wczoraj nawet wystąpił członek Spółdzielni na WZ, który stwierdził, iż osobiście protestował u burmistrza Dzielnicy Bemowo w kwestii inwestycji w centrum. Jeżeli będziemy działali tak, że wygraliśmy przed Administracyjnym Sądem, mamy przygotowaną dokumentację i jesteśmy przygotowani aby po wyłożeniu planu wystąpić o pozwolenie na budowę, a jednocześnie członkowie Spółdzielni protestują przeciwko inwestycji w urzędzie, to my nic nie osiągniemy. Kilka dni temu uzyskaliśmy informację, że zakończyło się zbieranie materiałów przed wydaniem decyzji o możliwości użytkowania terenu parkingu Lazurowa 4 i 6, albo nakazie rozbiórki parkingów. Przeprowadzimy wśród członków Spółdzielni ponownie ankietę dot. parkingu wielopoziomowego i po tej ankiecie może wiosną przyszłego roku będziemy chcieli temat



Strona 23 z 37

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

omówić na Walnym Zgromadzeniu. Użytkownikami działki parkingu Lazurowa 4 i 6 są wszyscy członkowie, a nie mieszkańcy Lazurowej 4 i 6 i to wszyscy członkowie będą podejmować w tej kwestii uchwałę. Jak mieszkańcy nie będą chcieli budować parkingu, to nie będzie budowany.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż powiedziano tutaj, że mamy za dużo zieleni, za dużo drzew, że Prezes powiedział, że trzeba powycinać drzewa. Lazurowa 2a – tam kiedyś planowano zrobić miejsca postojowe, a w tej chwili Zarząd posadził tam drzewa i kwiaty. W wyniku inwestycji na ul. Szeligowskiej było trzeba dużo drzew wyciąć i trzeba było posadzić te drzewa w innym miejscu. Spółdzielnia „Rozłogi” wybudowała parking wielopoziomowy i skończyło to się tak, że musiała nad parkingiem nadbudować budynek mieszkalny, bo były straszne koszty użytkowania. Trzeba to dobrze przemyśleć, żeby to się dobrze kalkulowało. Stawia się znaki zatrzymywania i postoju przy ul. Sterniczej i kiedy tam nie będzie stał samochód? Jak tam ciągle stoi samochód.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż nie mówił, że jest za dużo zieleni na osiedlu i że trzeba coś wycinać.
- Członek Spółdzielni zadał pytanie: jak była przyczyna ścięcia drzewa przy Lazurowe 2a od strony Sterniczej?
- Dariusz Jankowski –Dąbrowa stwierdził, iż Pani z Ochrony Środowiska sprawdziła drzewo i stwierdziła, iż drzewo stanowi zagrożenie dla społeczeństwa. Na klatkach schodowych wisiała decyzja urzędu w sprawie wycięcia wspomnianego drzewa i nikt z członków nie zgłosił swoich uwag.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż plan ogólny osiedla powstał w 1969 r. zatwierdzony Uchwałą nr 4/25 Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy. Była mapa, na której były zaznaczone parkingi Lazurowa 4 i 6 i była adnotacja, że wymagają one spiętrzenia. Mapa wskazywała, że na terenie Spółdzielni mają być: budynki mieszkaniowe, tereny zielone, ciągi komunikacyjne, przychodnia zdrowia, pawilony handlowe, warsztat, parkingi. Teraz miejscowy plan zagospodarowania będzie szczegółowo mówił o przeznaczeniu terenu, będzie w nim zaznaczone co można wybudować, a czego nie można wybudować na określonym terenie. Koncepcje, które będzie przedstawiał Zarząd na Walnym

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

Zgromadzeniu będą oparte o miejscowy plan zagospodarowania i nie będziemy mogli sobie sami decydować co chcemy aby było na danym terenie.

- Członek Spółdzielni zadał pytanie: w zeszłym roku z tego co pamięta w planie zagospodarowania były zaplanowane lokale usługowe i czy to jest nadal aktualne i ile kondygnacji będzie miał parking? Identyfikatory przy budynku Sternicza 131 i 129 są, ale czy możliwość postawienia szlabanów jest, bo z obserwacji jej i męża wynika, że miejsca nie są użytkowane tylko przez członków?
- Jakub Miszkiewicz stwierdził, iż w budynku parkingu wielopoziomowego są zaplanowane lokale usługowe, bo to narzuca projekt planu, mówiący o tym, że mają być zlokalizowane na parterze lokale usługowe z wejściem od ul. Lazurowej.
- Członek Spółdzielni zadał pytanie: jeżeli chodzi o identyfikatory przy ul Rozłogi 9/Lazurowa 12 to uważa, że przynosi to efekt znikomy. Czy ktoś ze Spółdzielni sprawdzał, czy na miejscach przynależących do tych budynków nie parkują osoby z innych osiedli? Trzy tygodnie temu przeszła się wieczorem i było 9 aut bez identyfikatorów. Stwierdziła, iż jak zgłaszała na straż miejską, to usłyszała, że ona nie ma wpływu na miejsca postojowe na terenie osiedla.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż postawione są znaki drogowe, że mogą parkować pojazdy z identyfikatorami i objęte to jest planem oraz zgłoszone do straży miejskiej. Chodzi o to, że członkowie mają prawo zgłosić do straży miejskiej fakt parkowania samochodu bez identyfikatora. Można zadzwonić do Spółdzielni i też to zgłosić, ale nikt z pracowników nie będzie chodził i tego pilnował. Mówca stwierdził, iż policzono, że na terenie Spółdzielni trzeba by było ustawić 9 szlabanów i koszt (wraz ze zmianą organizacji ruchu) wyniósłby 341 tysięcy. Spółdzielnia nie widzi możliwości wydatkowania takiej kwoty. Na razie wprowadzono system identyfikatorów, który jest bardzo tani i poczekamy, czy się sprawdzi.

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.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

- Edyta Benesz stwierdziła, iż zgodnie z prawem spółdzielczym Spółdzielnia, która prowadzi inwestycje zobowiązana jest co roku przechodzić badanie lustracyjne. Lustracja bada całą 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. Zalecenie zostało wykonane i każdy członek posiada swoje indywidualne hasło do strony.

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 stwierdził, 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:
 - Spółdzielnia realizowała wymogi określone w USM
 - Rozliczenia z użytkownikami lokali przeprowadzane terminowo i zgodnie z przepisami
 - Konieczność kontynuacji działań windykacyjnych
 - Ogólna sytuacja finansowa: dobra
- Mówczyni zaznaczyła, że w liście polustracyjnym zwrócono uwagę, że podejmowanie się działalności inwestycyjnej oraz dostarczanie członkom dodatkowych lokali mieszkalnych jest głównym zadaniem wynikającym z ustawy. Spółdzielnie w pierwszej kolejności powinny budować, a następnie zarządzać. Spółdzielnie powinny się rozwijać.

W liście polustracyjnym znalazł się następujący wniosek:

- Dostosowanie rejestru członkowskiego do wymogów określonych w prawie spółdzielczym, tj. uzupełnienie o dane dotyczące:



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

- Liczba zadeklarowanych i wniesionych udziałów
- Wysokość wniesionych wkładów budowlanych
- Członek Spółdzielni stwierdził, iż Rada Nadzorcza nie została wybrana zgodnie z ustawą.
- Członek Spółdzielni wskazała: lustracja stwierdziła, iż Statut jest zgodny z ustawą, a okazuje się, że Statut jest niezgodny z prawem.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż członkowie mogli zgłaszać jako członkowie wnioski o to, że chcieliby, żeby lustracja została rozszerzona o określoną kwestię. Wnioski można składać poprzez Radę Nadzorczą, celem rozszerzenia lustracji.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2023 r.– 31.12.2023 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 4/2025/Część II

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 24.05.2025 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 uchwala, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

za podjęciem uchwały głosowało: 69 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 6 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. Następnie Komisja przejdzie z urną i zbierze głosy.

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 5/2025/Część II Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24.05.2025 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.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

za podjęciem uchwały głosowało: 67 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 37 osób

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

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 II Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24.05.2025 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: 64 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 33 osób



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

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. W Komisji Rewizyjnej pracuje 10 członków Rady Nadzorczej, zaś w Komisji Technicznej 5 członków Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza przyjęła 37 uchwał (dotyczących regulaminów, działalności gospodarczej i inwestycyjnej) Podczas podejmowanych uchwał była duża jednomyslność. Ogólnie na posiedzeniach Rady Nadzorczej była duża frekwencja. Sprawozdanie jak i uchwały są zamieszczone na stronie internetowej i można się z nim zapoznać. Rada Nadzorcza rekomendowała udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu i Członkowi Zarządu.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Rada Nadzorcza ma obowiązek przyjmować plany remontów na następny rok. Skąd Rada Nadzorcza wie co potrzeba, skoro blok Sternicza 131 ma w Radzie Nadzorczej osobę, która nie mieszka w tym budynku. Generalnie zawsze było to konsultowane z Radą Budynków. Chce się malować klatki za 380 tysięcy, a klatki są czyste. – można je ewentualnie umyć, zrobione są podzielniki ciepła, a mieszkańcy budynku nie życzą sobie tego i była uchwała Rady Budynku w tej sprawie. Kiedyś był taki zwyczaj, że administrator chodził z Radą Budynku i sprawdzał co należy zrobić np. są rozwalające drzwi do zsypów. Zwraca się z prośbą, aby plany remontów były konsultowane z Radami Budynków.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej Czyżewski Jerzy stwierdził, iż każda Rada Budynku może złożyć pismo o dany remont. Jeżeli nie zainstalujemy podzielników kosztów, to członkowie będą płacić więcej.
- Przewodniczący WZ 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.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 7/2025/Część II Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24.05.2025 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.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 61 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 4 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 nieruchomości mieszkalnych (w tym koszty eksploatacji, konserwacji i mediów) oraz koszty lokali użytkowych, parkingów i pożytków nieruchomości, koszty działalności oraz koszty działalności finansowej. Na pokrycie kosztów planowane są przychody w wysokości 34 893 mln zł i pochodzą one z: opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

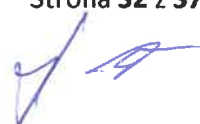
Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

właścicieli, opłat z lokali użytkowych, parkingów, działalności inwestycyjnej oraz z działalności finansowej. Na rok 2026 planowana jest aktualizacja opłaty eksploatacyjnej w zakresie wskaźnika inflacji. Planowany zysk na pozostałej działalności wynosi 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 (fotowoltaika i termomodernizacja) w kwocie 1 618 528, 68 zł.

- Dariusz Jankowski- Dąbrowa stwierdził, iż w planie na 2026 rok zaplanowano :
 - remonty dźwigów na kwotę 386 324, 28 zł. –
 - wymiana instalacji hydrantowej – 750 000, 00 zł.
 - polimeryzacja instalacji gazowej -275 000, 00 zł.
 - prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z prawem budowlanym – 170 000, 00 zł.
 - inne prace : brukarskie, dekarские, elektryczne – 229 793, 42 zł.
- Dariusz Jankowski- Dąbrowa stwierdził, iż planowane są naliczenia na fundusz remontowy w kwocie 1 327 881, 42 zł, naliczenia na odpis na remonty dźwigów- 386 324,28 zł, naliczenia na modernizację ciągów komunikacyjnych- 96 912, 00 zł. W ramach funduszy celowych planuje się wykonanie dokumentacji wykonawczej, wykonanie prac termomodernizacyjnych (regulacja instalacji co Lazurowa 6, Lazurowa12, Rozłogi 9), wykonanie instalacji fotowoltaicznej z pompami ciepła i magazynami (Lazurowa 2 i Lazurowa 2a) po uzyskaniu grantów z BGK.
- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do omawianego punktu.
- Przewodniczący WZ 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 II
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 24.05.2025 r. w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-
finansowego na 2026 r., w tym projekt planu remontów.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

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

§ 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.

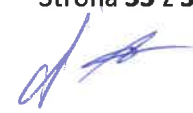
za podjęciem uchwały głosowało: 59 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 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 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 II
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

z dnia 24.05.2025 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.

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: 49 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osób

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

Ad pkt 17) Wnioski złożone przez członków Spółdzielni.

Komisja mandatowo – skrutacyjna i wnioskowa poinformowała, iż do komisji zostały złożone 2 wnioski na piśmie.

1. wniosek o następującym brzmieniu: żeby następne Walne Zgromadzenie odbyło się w częściach.
 2. Wniosek dotyczący zamieszczania materiałów na WZ na stronie internetowej, wprowadzenia statusu gościa na WZ, wprowadzenia punktu dot. 30 min na wypowiedzi uczestników WZ).
- Mecenas Piotr Palka stwierdził, iż wniosek dotyczący tego, aby kolejne Walne Zgromadzenie odbyło się w częściach należy poddać pod głosowanie. Mecenas wskazał, iż wniosek dotyczący zamieszczania materiałów na WZ na stronie internetowej, wprowadzenia statusu gościa na WZ, wprowadzenia punktu dot. 30 min na wypowiedzi uczestników WZ należy przekazać do Zarządu, celem rozpatrzenia.
 - Wniosek: żeby następne Walne Zgromadzenie odbyło się w częściach, poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:
 - ✓ za przyjęciem wniosku głosowało 42 osób.
 - ✓ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 17 osób.
 - Członek Spółdzielni stwierdził, iż Prezes obiecał, że po wybudowaniu budynków na ul. Sterniczej będzie sala na Walne Zgromadzenie. Cały czas walczy się, żeby Walnym Zgromadzenie było w całości, a cały czas jest w częściach.
 - Prezes Zarządu stwierdził, iż w żadnych wybudowanych budynkach nie była planowana taka sala.
 - Członek Spółdzielni stwierdził, iż nie rozumie dlaczego musi się prosić Zarządu aby wyraził zgodę na wniosek, który złożył - przecież Walne Zgromadzenia ma prawo przegłosowania tego typu wniosków.



Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.

Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż członkowie uchwalali statut oraz regulamin i jeżeli członkowie przegłosują takie zmiany w statucie i regulaminie to oczywiście one znajdują się w regulacjach.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż ustawa reguluje kwestię gościa na Walnym Zgromadzeniu, czyli członek może przyjść z doradcą, ten ktoś nie może zabierać głosu, ale może być. Stwierdziła, iż nie rozumie, czemu ma o tym decydować Zarząd, skoro reguluje to ustawa.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż ustawa a zgłoszony wniosek różnią się od siebie. Wnioskodawcy chodziło o to, aby na każdej części WZ mógł również uczestniczyć członek, nieprzypisany do danej części jako gość. Z kolei w art. 36 ustawy prawo spółdzielcze jest mowa o tym, że członek ma prawo na własny koszt korzystać z pomocy prawnej, bądź eksperta.

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

Ad pkt 18) Zamknięcie obrad

- Przewodniczący WZ w dniu 24 maja 2025 roku o godzinie 17: 47 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

W dniu 24 maja 2025 r. na posiedzeniu zrealizowano punkty od 1 do 18 porządku obrad. Porządek obrad został zrealizowany we wszystkich punktach.

Na tym protokół posiedzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 24 maja 2025 r. zakończono.

Protokół sporządzono na podstawie zapisu dźwiękowego.

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

Beata Kossak-Chrzanowska
/sporządziła/



**Protokół z II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2025 r.**

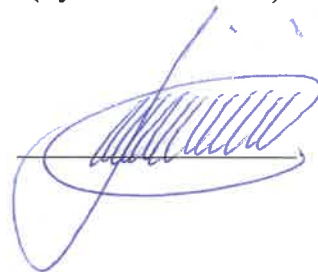
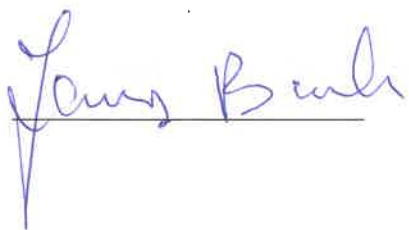
Budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 9,
Lazurowa 12, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

Zaakceptowali:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
(Janusz Borsuk)

Zastępca Przewodniczącego
Walnego Zgromadzenia
(Artur Woźniak)

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia
(Ryszard Jasinowicz)



Załączniki:

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