

Protokół nr 10/2025 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 18 września 2025 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 18.09.2025 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20:57.

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło piętnastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

- Zbigniew Gaca – Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”)
- Dorota Dolota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Beata Kossak-Chrzanowska (Specjalista ds. Organów Statutowych i Biura Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),

III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 9/2025.
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2025 roku.
5. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2024 rok.
6. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznego odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
7. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
8. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia stawki opłat na remonty i modernizację ciągów pieszo – jezdnych.
9. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
10. Przyjęcie planu pracy Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2025 roku.
11. Informacja Zarządu w sprawie inwestycji „Lazurowe Centrum”.
12. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
13. Zamknięcie posiedzenia.

Ad pkt 1) Otwarcie zebrania

- Obrady posiedzenia otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski.

Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało **13** członków RN Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN

 wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 9/2025.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 9/2025.
Wniosek przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało 13 członków RN Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN

 wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

O godz. 19:06 przyszła Zalisz Jadwiga.

O godz. 19:11 przyszedł Bielecki Krzysztof.

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2025 roku.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż forma sprawozdania nie odbiega od wcześniejszych i jest przedstawione w części opisowej i w części teoretycznej. Podstawowe fundusze czyli fundusz remontowy to zarówno po stronie przychodów jaki kosztów został rozliczony w załączniku nr 1. Na funduszu remontowym na 30 czerwca 2025 roku jest przekroczenie 475 376,29 zł. Spółdzielnia wstrzymała trochę prac i dopiero część teraz będzie wykonywana pod koniec roku. Przychody są z półrocza natomiast prace są wykonywane o znacznym wagiomiarze finansowym - w związku z tym te przekroczenie występuje. Jeżeli chodzi o eksploatację to została ona również opisana w jednym z załączników i zrealizowana jest w sprawie 52% bez znacznych przekroczeń. Jeżeli występują - to są przekroczenia, które występują ponieważ niektóre wydatki są ponoszone jedynie w pierwszym półroczu a dotyczą roku całego. Fundusze celowe

czyli termomodernizacyjny i fundusz fotowoltaiki zostały rozliczone w załączniku nr 16. Na wszystkie zamierzenia fotowoltaiczne na poszczególnych budynkach otrzymaliśmy zawiadomienia o przyznaniu grantów OZE i w tej chwili już zakończone są prawie wszystkie czynności odbiorowe na budynku Sternicza 129 i 131 i za chwilę instalacje będą pracowały w pełni. Staraliśmy się też o ponowne dofinansowanie na budynku Rozłogi 2 i dostaliśmy niewielkie dofinansowanie na wykonanie magazynu energii na tym budynku- w pierwszym podejściu tego magazynu energii nie było. Jeżeli uda nam się wykonać większość prac do czasu kiedy te fundusze w Skarbie Państwa się wyczerpią to będzie dobrze, a jak się nie uda to nie dobrze. Może się nie udać, ponieważ te przychody które mamy z wpłat mieszkańców są stosunkowo niskie. Niestety funkcjonuje to tak, że musimy ponieść 100% wydatków żeby na przykład otrzymać 38% Grantów.

- Pani Dorota stwierdziła, iż trzeba zebrać pieniądze ze wszystkich budynków, żeby zrobić coś na konkretny, bo jak by się czekało, że dany budynek by sam zebrał – to nie byłoby żadnych szans. Jest to zgodne z zasadą spółdzielczości.

Prezes Zarządu stwierdził, iż w tej chwili kończymy instalację modernizacji instalacji centralnego ogrzewania na budynku Lazurowa 2A. Chcieliśmy robić modernizację na budynku Sternicza 131 ale nie możemy się dogadać z Radą Budynku, bo Rada Budynku nie chce nakładek i wstrzymaliśmy się, żeby się sytuacja wyjaśniła - nie ma co się uszczęśliwiać na siłę. Stwierdził, iż osobiście uważa, że modernizacja instalacji bez nakładek nie ma większego sensu, ale to jest jego zdanie i ktoś się może z nim nie zgadzać.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż gdyby faktury z VEOLI przychodziły oddzielnie i każdy budynek by miał swoje umowy to rozumiałaby, że ktoś może się godzić czy nie godzić, ale koszty ponosi cała Spółdzielnia. To nie jest tak, że jak ten budynek ma tyle zapłacone a ten ma tyle - to nam włączą czy nie włączą ogrzewanie. Rozliczenie jest na poszczególne budynki, ale niestety faktura przychodzi łącznie na całą spółdzielnię, czyli 15 budynków.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż zawsze podejmując działania remontowe trzeba się kierować jakimiś kryteriami technicznymi albo ekonomicznym. Tutaj zadecydowały kryteria jedne i drugie- instalacja na budynku nie była modernizowana a poza tym ten budynek ma najwyższą stawkę na centralne ogrzewanie. W związku z tym, podjęliśmy

decyzję, że robimy dokumentację na modernizację na budynek Sternicza 131. My piszemy do mieszkańców jedno, a Rada Budynku pisze drugie. Przed sezonem grzewczym nie mamy zamiaru rozpoczynać prac. Poczekamy do następnego sezonu i tyle.

- Grabowska Agnieszka stwierdziła: czy nie można tego zrobić w następnym roku, nie będziemy robić dlatego, że Rada Budynku ma inne zdanie?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż nie można wchodzić na siłę do mieszkań.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż było podobnie z nakładkami na wodomierze na Sterniczej 131 – niby nikt nie chciał, a okazało się, że tylko Pani Krawczyk nie ma nakładek. Na jednym z budynków ktoś nie założył nakładek, a teraz nagle chce, bo on ze średniej to ma za duże koszty.
- Grabowska Agnieszka stwierdziła: może trzeba po prostu zamontować u osób zainteresowanych nakładki i tyle.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż nie ma to sensu, jeżeli będzie tylko w części mieszkań.
- Czyżewski Jerzy zadał pytanie: czy nie można poprosić Veolię, żeby wystawiała fakturę jako sumę zużyć na poszczególne budynki?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż Veolia przedstawia sumę zużycia na poszczególne budynki, ale wszystko jest zsumowane do jednej faktury i Spółdzielnia musi płacić całą fakturę.
- Krzysztof Bielecki zadał pytanie: czy nie można zrobić tak, że osoby, które będą miały zamontowane podzielniki to niech zapłacą rozliczenie według podzielników, a reszta niech zapłaci po równo całą kwotę?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż nie może tak być, bo w fakturze jest rozbicie na poszczególne nieruchomości. Wskazuje tylko, że nie można traktować budynków w opłatach i rozliczeniach jako coś oddzielnego, bo to przychodzi wszystko w jednej zbiorczej fakturze-nie można odjąć np. jednego budynku.
- Grabowska Agnieszka stwierdziła, iż spotkała się w jednej ze Spółdzielni z sytuacją, że jak pracownik spisywał liczniki w lokalach i ktoś nie wpuścił pracownika to na sumie zostawała „resztką” i tą resztkę dzieliło się na mieszkania, które nie podały stanu licznika. Zazwyczaj były to wysokie kwoty.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż w regulaminie naszej Spółdzielni jest zapis, że jak ktoś nie ma podzielnika, to jest rozliczany w ten sposób.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż mamy taki przykład doskonały bo Rada Budynku Lazurów 4 spierała się ze Spółdzielnią o realizację inwestycji i wystąpiła jako organ do sądu o to żeby uznać ich rację. Sąd po prostu stwierdził jednoznacznie, że Rada Budynku nie jest do tego żeby realizować plany spółdzielni, ona może opiniować jakieś rzeczy dotyczące działalności danego budynku ale opiniować. Natomiast tak naprawdę zarządzanie spółdzielni jest w gestii rady nadzorczej i zarządu. Nawet nie jest w gestii walnego zgromadzenia bo organ ten też nie zatwierdza planów gospodarczo - finansowych jedynie może opiniować założenia do planu i my w tych założeniach podawaliśmy że będziemy modernizować instalację centralnego ogrzewania z montażem podzielników kosztów. Z jednej strony chcą mieszkańcy, żeby obniżyć koszty, a z drugiej strony boją się narzędzi, które mogą to spowodować. Wiadomo że podzielnik nie jest idealnym rozwiązaniem, ale lepszy niż jego brak.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż to też nie jest tak, że budynek Sternicza 131 jest pierwszym budynkiem, bo to już w kilku budynkach zainstalowano podzielniki. Ludzie na początku patrzyli na to nie ufnie, gdyż muszą nauczyć się nawyków. Na budynku Sternicza 131 nigdy nie będzie dobrze jak nie będzie podzielników, bo cały czas instalacja będzie pracowała przy otwartych oknach. Robiliśmy instalację fotowoltaiczną na którą wydajemy sporo pieniędzy i nie wykorzystujemy tej energii w całości magazynujemy wydając na magazyn a naprawdę można byłoby zrobić z tego instalację klimatyzacji, ale na budynku Sternicza 131 większość mieszkań nie chce takiego rozwiązania.
- Grabowska Agnieszka stwierdziła, iż jest za tym, żeby montować podzielniki u tych którzy tego chcą, a reszty nie zmuszać, dać po prostu szansę tym ludziom, którzy chcą ekonomicznie podchodzić do kosztów.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż wiadomo, że jak kupi się od razu większą ilość podzielników ciepła to jest to niższy koszt, niż robić to etapami.
- Bielecki Krzysztof zadał pytanie: czy montaż podzielników jest zaliczany do miesięcznego czynszu?
- Dorota Dorota stwierdziła, iż za montaż wystawiana jest faktura. Jest to kwota ok 170 zł za mieszkanie.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż właścicielem urządzenia jest mieszkaniec

- Prezes Zarządu stwierdził, iż na budynkach wiszą ogłoszenia o aktualnym stanie zadłużeń i ono niestety systematycznie rośnie i średnio wynosi około 1 mln zł. To są naprawdę duże pieniądze, które trzeba przyznać czasami zagrażają naszej płynności finansowej. My faktury otrzymujemy od dostawców różnych mediów i musimy je regulować, a mieszkańcy mają czasami inne potrzeby czyli: wakacje, szkoła itp. Staramy się to rozumieć ale mieszkańcy nie stosują się do regulaminów i statutu spółdzielni, bo opłaty powinno się wносить w określonym terminie a nie je sobie regulować jak się chce.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż Spółdzielnia wysyła sms-y do wszystkich mieszkańców, którzy podali nr telefonu o przypomnieniu o płatnościach, niezależnie od tego czy ktoś ma zadłużenie, czy nie ma (wskazane, jest że jak ktoś zapłacił, to niech uzna dany sms za nieważny). Nie da się w systemie ustawić tak, żeby wybrać tylko osoby, które mają zadłużenie. Jest to normalna procedura stosowana w wielu firmach. Spółdzielnia będzie to realizować, pomimo tego, czy ktoś będzie uznawał to za formę nękania- chociażby Pan Królikowski , który napisał nawet pismo do Rady Nadzorczej.
- Bielecki Krzysztof zadał pytanie: czy da się zrobić informację o zadłużeniu z podziałem na klatki ?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż nie da się tego zrobić z podziałem na klatki.
- Czyżewski Jerzy zadał pytanie: czy ktoś ma jeszcze jakieś szczegółowe pytania do sprawozdania za I półrocze 2025 roku?
- Ze strony zebranych nie było więcej pytań.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2025 roku
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 31/2025

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
podjęta w dniu 18.09.2025 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania
z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2025 roku**

Na podstawie § 49 pkt 1) lit. a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2025 roku, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 15 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2024 rok.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż Spółdzielnia zgodnie z przepisami jest zobowiązana przeprowadzać lustrację co roku. Komisja Techniczna rekomenduje, aby lustrację przeprowadził Związek Rewizyjny.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż Związek Rewizyjny jest podmiotem, który badał rozpoczęcie ostatnio realizowanej inwestycji i dobrze byłoby żeby też ten sam podmiot mógł to zakończyć. Poza tym Związek Rewizyjny ma średnią stawkę i to też jest istotny parametr. Związek przeprowadzał badanie w naszej spółdzielni kilka razy i zna specyfikę Spółdzielni, co powoduje, że o wiele łatwiej się pracuje niż z podmiotem, który przychodzi i zajmuje się zapoznawaniem się z działaniem całej Spółdzielni.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2024 rok
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 32/2025

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta
w dniu 18.09.2025 roku w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia
lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie
realizowanych inwestycji za 2024 rok**

Na podstawie § 49 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Rada Nadzorcza wyznacza Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2024 rok.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 15 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznego odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż temat był omawiany na komisji technicznej. Dodał, iż wpływy z inwestycji się skończyły i potrzeba podnieść stawkę na fundusz remontowy. Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej twierdziła, iż również Komisja Rewizyjna z bólem serca uważa, że trzeba podnieść stawkę na fundusz remontowy.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż w corocznych sprawozdaniach, które są przedstawiane Radzie Nadzorczej i przyjmowane przez Walne Zgromadzenie zawsze na końcu pokazujemy zestawienie potrzeb remontowych- czyli pokazujemy prace, które udało się zrealizować w ramach posiadanego funduszu remontowego i które prace w najbliższym czasie powinny być wykonane. Koszt wykonania tych prac oscyluje w kwocie ponad 20 mln złotych. My nigdy nie znajdziemy tak dużej ilości środków finansowych, żeby zrobić to jednorazowo. Oczywiście wszystko to jest rozciągnięte w czasie, ale do tej pory w ostatnich latach mieliśmy ten komfort, że mieliśmy inwestycje, które przynosiły przychody, zaś teraz ich nie mamy z różnych przyczyn. Jest niewielka inwestycja domki i ona nam jedynie pokryje część kosztów eksploatacji ale nie przyniesie nam jakiegoś zysku na fundusz remontowy. Odsunięta w czasie jest realizacja inwestycji Lazurowe Centrum - kompletnie nie z naszej winy. W związku z

tym przez 2 - 3 lata nie ma co się spodziewać jakiś dodatkowych przychodów, a fundusz remontowy w ostatnich latach był przekraczany. Jeżeli nie będziemy dokonywać remontów instalacji na czas, to możemy doprowadzić to luki remontowej i z czasem nie będzie można dogonić potrzeb remontowych. Stawka 1,40 zł/m² jest bardzo niska i ona była dobra na tamten okres i podniesienie stawki do 1, 90 zł to nie jest wysoka stawka bo wartość odtworzeniowa budynków z lat 70 (jak są nasze) to jest kwota prawie 4 zł/m². Także nie może być tutaj zarzutu ze strony mieszkańców, że to jest bardzo wysoka stawka w RSM Praga, gdzie to są budynki mniej więcej z tego samego okresu jak nasze stawka na fundusz remontowy wynosi ok. 5 zł. nawet jak ubezpieczalnie zasoby spółdzielni to żadna firma ubezpieczeniowa nie ubezpieczy nam zasobów przy wartości odtworzeniowej 1,40 m², gdyż liczą powyżej 5 zł i taka naprawdę powinna być stawka. Zarząd wnosi o podniesienie stawki z 1, 40 m² na 1, 90 m² od 1 stycznia 2026 roku.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż należy wskazać, że koszty nawet regulacji centralnego wynoszą 300 000 zł, żeby zrobić drogę trzeba 1 000 000 zł. Jak zbieramy 1 300 000 zł to jak można cokolwiek zrobić. Nie można brać pieniędzy z innych pozycji, bo będą niedoszacowania na innych pozycjach.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż nie należy się spodziewać że jak rozpoczniemy nawet inwestycje w centrum to ona przyniesie szybko jakieś ogromne dochody, bo to jest inwestycja o innym charakterze. Na przygotowanie inwestycji trzeba wydać mnóstwo pieniędzy na przekładki sieci. Trzeba wybudować lokale usługowe a Spółdzielnia nie ma ani grosza na wybudowanie lokali, tylko musi tak zawrzeć umowę z firmą, która będzie realizować inwestycję, że oni nam to wybudują za pieniądze przyszłych nabywców. Umowa musi być tak skonstruowana, żeby to zrobili ale przychodów możemy się spodziewać dopiero po pewnym czasie – kiedy lokale usługowe rozpoczną swoją działalność.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznego odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
 - Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 33/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta w dniu 18.09.2025 r. w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznego odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Na podstawie §49 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Zmienia się wysokość miesięcznego odpisu na fundusz remontowy z 1,40 zł/m² lokalu mieszkalnego na 1,90 /m² lokalu mieszkalnego w odniesieniu do członków Spółdzielni oraz z 2,16 zł/m² na 2,66 /m² lokalu mieszkalnego dla osób nie będących członkami Spółdzielni.

§ 2.

Podstawą jest wniosek Zarządu Spółdzielni, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Opłaty wskazane w § 1 wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	15 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.
----------------------------------	---

Przeciwko głosowało:	0 osób
----------------------	--------

Wstrzymało się od głosowania:	0 osób
-------------------------------	--------

Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż dźwigi są to urządzenia z lat 70. Zrobiliśmy wymianę części dźwigów, część dźwigów była robiona w leasingu, w systemie ratalnym. Znajdowaliśmy do tej pory partnerów, którzy chcieli to z nami w ten sposób robić. W latach 2015-2025 na dźwigi na budynkach wysokich ponieśliśmy wydatki w kwocie 4 354 000, natomiast w tym samym czasie zebraliśmy 2 318 000 zł czyli te 2 mln zł musieliśmy pozyskać z innych źródeł. Mamy do pilnego wykonania, co wynika z zaleceń Dozoru Technicznego wymianę dźwigu na Lazurowej 4 klatka 4,3 modernizacje: Rozłogi 2 klatka 4 ,Rozłogi 6 klatka 3 i Sternicza 131 klatka 2. Nie widzimy szans, żeby z tych pieniędzy, którymi oferujemy do tej pory móc jednocześnie uzupełnić niedobór, który powstał w wyniku wcześniejszych wymian oraz wymienić te dźwigi, które wskazał Urząd Dozoru Technicznego. Urząd Dozoru Technicznego jest bezlitosny jeżeli chodzi o egzekwowanie sprawności technicznej dźwigów przy tak zwanych rocznych badaniach i określania resusu dźwigów. Jeżeli nie wykonamy określonych czynności naprawczych wskazanych w decyzji bo Urząd to określa w formie decyzji to dźwigi są wyłączone z eksploatacji. My do tej pory mieliśmy jeden taki przypadek i trwało to stosunkowo krótko bo daliśmy sobie radę, gdyż pożyczaliśmy pieniądze z innego funduszu. Zaznaczył, iż Zarząd wnosi o podniesienie stawki na fundusz remont dźwigów ze stawki 53 gr na 62 gr z metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkań począwszy od 1 stycznia 2026 roku.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
 - Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 34/2025

z dnia 18.09.2025 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Na podstawie § 49 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Zmienia się wysokość miesięcznej stawki na fundusz remontowy dźwigów z 0,53 zł/m² p.u.m. na 0,62 zł/m² p.u.m., ustaloną jednakowo dla wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach wysokich zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Kalkulacja stawki na fundusz remontowy dźwigów stanowi załącznik nr 1, który jest integralną częścią Uchwały.

§ 2.

Opłaty wskazane w § 1 wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

15 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało:

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia stawki opłat na remonty i modernizację ciągów pieszo – jezdnych.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż w 2011 roku udało się w ogóle wprowadzić odpis, bo wcześniej nikt tu nie chciał o tym słyszeć tak jakby tutaj dróg i chodników nie było. Wprowadziliśmy taką pozycję do funduszu remontowego odpis na remonty ciągów pieszo-jezdnych - to jest symboliczna kwota 6 zł od lokalu. Podwyżka dotyczy 10 zł - przychody z tego tytułu nie będą większe, ale przynajmniej będzie można zrealizować jakie postulaty rad budynków. Szykują się naprawdę dużo roboty ponieważ ilość samochodów wzrasta, tonaż aut, którymi przyjeżdżają z zaopatrzeniem, czy przyjeżdżają po śmieci jest tak duży, że drogi i chodniki pieszo-jezdne nie były przeliczone na takie obciążenia i niszczenie następuje szybciej niż powinno.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż żeby nie inwestycje, to ciągi pieszo - jezdne, ani zielenie nie byłyby zrobione na takim poziomie jak jest.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia stawki opłat na remonty i modernizację ciągów pieszo – jezdnych
 - Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 35/2025

**z dnia 18.09.2025 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
w sprawie uchwalenia stawki opłat na remonty i modernizację ciągów
pieszo – jezdnych**

Na podstawie § 49 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Zmienia się wysokość miesięcznej stawki opłat na remonty i modernizację ciągów pieszo – jezdnych z 6,00 zł na 10, 00 zł od każdego lokalu mieszkalnego w budynkach mieszkalnych z przeznaczeniem na fundusz remontowy - na remonty i modernizację ciągów pieszo – jezdnych.

§ 2.

Opłaty wskazane w § 1 wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	15 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

Ad pkt 9) Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż tak jak mówiła na Komisjach nie można dopuścić do tego, żeby minus na eksploatacji był większy. Inwestycja w centrum przyniesie, że będziemy mieć w przyszłości przychody z lokali użytkowych ale nie będziemy mieć w momencie kiedy będzie inwestycja i nie będziemy mieć odpisu w eksploatację z lokali użytkowych. Nie oszukujmy się to to naprawdę są spore pieniądze jak widać w sprawozdaniu to jest około 400 000 - 500 000 zł. Jeśli ma nam np. lustracja nie zarzucić, że dlaczego się zwiększa minus to musimy dokonywać podwyżek. Niektórzy mogą powiedzieć że inne spółdzielnie mają to czy tamto, nie

wiemy co mają bo nie wiemy jakie mają lokale użytkowe i to trzeba było przeanalizować i zobaczyć czy mają jakieś dodatkowe przychody. My nie mamy z czego innego mieć dodatkowych przychodów. Z czego możemy mieć to korzystamy: wynajęcie pomieszczeń zsypowych, wynajęcie zwyżek, zawieszenie bilbordów. Nie godzą się mieszkańcy na różne możliwości, a tak naprawdę śpimy z komórkami, słuchami radia, są wszędzie emitowane fale. Dodała, iż po przeliczeniu 50 m mieszkanie z podwyżkami będzie musiało zapłacić 38-39 zł więcej miesięcznie. Niedobór i tak jest rozliczony na dwa lata, a niektóre Spółdzielnie rozliczają i każą płacić jednorazowo.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż np. Lazurowa 12 nie chciała się zgodzić na zamontowanie bilbordu na ich budynku.
- Soćko Krzysztof stwierdził, iż mieszka na szczycie budynku Lazurowa 12 i mu by nie przeszkadzał bilbord.
- Grabowska Agnieszka stwierdziła, iż jeżeli nie podniesiemy wymaganych stawek, to będziemy doprowadzać do zaniedbań.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
 - Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 36/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta w dniu 18.09.2025 roku w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Na podstawie § 49 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Zatwierdza się wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji dla 15 budynków: Rozłogi 2, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 7, Rozłogi 9, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Sternicza 129, Sternicza 131, Siemiatycka 1.

Od 1 stycznia 2026 r

z 3,73 zł/m² na 3,96 zł/m² - dla członków Spółdzielni.

z 4,61 zł/m² na 4,98 zł/m² - dla osób niebędących członkami Spółdzielni.

Od 1 lipca 2026 r.

z 3,96 zł/m² na 4,26 zł/m² - dla członków Spółdzielni.

z 4,98 zł/m² na 5,28 zł/m² - dla osób niebędących członkami Spółdzielni.

§ 2.

Podstawą jest wniosek Zarządu Spółdzielni, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, z zastrzeżeniem § 64 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

15 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało:

0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 10) Przyjęcie planu pracy Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2025 roku.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż członkowie RN otrzymali w materiałach plan Komisji Rewizyjnej:

1. Omówienie sprawozdania Zarządu i finansowego Spółdzielni za I półrocze 2025 rok-
do końca września 2025 roku.
2. Omówienie Kwartalnego Raportu Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowa Oaza” za
okres od czerwiec 2025 roku do sierpnia 2025 roku - do końca grudnia 2025 roku.
3. Kontrola przetargów, które odbyły się w II półroczu 2025 roku – do końca grudnia 2025 roku.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie planu pracy Komisji Rewizyjnej. Wniosek przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało **15** członków RN Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN

 wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad pkt 11) Informacja Zarządu w sprawie inwestycji „Lazurowe Centrum”.

- Prezes Zarządu poinformował, iż 18 sierpnia dostaliśmy z urzędu zawiadomienie, że zostały zebrane wszystkie materiały do wydania warunków zabudowy dla budynku B i C dla planowanej inwestycji w centrum. To było konsekwencją tego że wygraliśmy

postępowanie sądowe przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym i otrzymaliśmy pozytywne rozstrzygnięcie i urząd tak naprawdę nie mógł nic więcej zrobić tylko dalej procedować wydanie warunków zabudowy. Ale była też uwaga że wyznacza się nowy termin załatwienia sprawy do dnia 19 września 2025, czyli do jutra. Okazało się w międzyczasie, że mieliśmy tutaj problem z jednym z właścicieli tego budynku gdzie jest kwiaciarnia i monopolowy - urząd nie otrzymał zwrotki od właścicieli i zaczęliśmy szukać i ustalono, że żona właściciela ma się udać dzisiaj albo jutro do urzędu, o co ją poprosiliśmy, żeby złożyć stosowne oświadczenie że nie wnosi przeciwwskazań do wydania warunków zabudowy. Jeżeli chodzi o sklepik alkoholowy przy Spółdzielni to mamy wszystko nagrane, niestety właściciel sklepu nie doczekał szczęśliwego końca i zmarł, ale żona podtrzymuje te wszystkie nasze ustalenia. Jesteśmy umówieni na to, że otrzyma lokal usługowy w budynku A. Będziemy mogli wybudować budynki wielorodzinne z lokalami usługowymi pięciokondygnacyjny - 1 kondygnacja lokale usługowe i cztery kondygnacje lokali mieszkalnych. Musieliśmy zmienić granice działek trochę bo to też był warunek urzędu. Budynku A czyli tego budynku, gdzie jest siedziba spółdzielni ten wyrok Wojewódzkiego Sądu nie dotyczył i musimy wznowić postępowanie. Jesteśmy po rozmowach z nowym Naczelnikiem Wydziału Architektury i miejmy nadzieję że już teraz pójdzie wszystko gładko. Muszą to być budynki pięciokondygnacyjny a nie jak wyłożonym projekcie planu budynki sześć, czy ośmiokondygnacyjne. Uznaliśmy że lepiej wziąć to co można. W budynku A pierwotnie planowaliśmy dwie kondygnacje lokali usługowych a 3 kondygnację lokali mieszkalnych bo chcieliśmy jedną kondygnację przeznaczyć na siedzibę Spółdzielni ale zrobimy jedną kondygnację lokali usługowych i 4 mieszkalne, bo po prostu nie damy rady ponieść takiego zobowiązania finansowego. Wczoraj podpisaliśmy umowę na projektowanie budynku handlowo-usługowego na rogu ulicy Sterniczej i Lazurowej i musimy inwestycję zrealizować. Odstępujemy na razie od wybudowania garaży wielopoziomowych bo chcemy zorganizować solidny sondaż i niech się ludzie wypowiedzą czy chcą czy nie. Na bieżąco informujemy Lazurową 12 ze spółdzielnia po sąsiedzku cały czas działa przy warunkach zabudowy na budynek wielorodzinny na parkingu Lazurowa 12/Rozłogi 9. Regularnie wysyłamy całą korespondencję do Pani Skłodowskiej. Zaznaczył, iż by się nie obawiał o losy parkingu Lazurowa 4 /Lazurowa 6, że on nie będzie istniał przez najbliższe 2 lata, najwyżej zapłacimy karę- mieszkańcy

sami muszą zrozumieć że nie ma innego wyjścia jak spiętrować samochody, żeby po prostu mogły się na terenie tej spółdzielni pomieścić. Możliwe że będzie taka sytuacja, że jak wybudujemy centrum to miejsca postojowe wybudowane zabezpieczą potrzeby mieszkaniowe. Chcemy też zabezpieczyć interesy drobnych przedsiębiorców, którzy handlują tutaj na terenie, żeby mieli lokale usługowe do dyspozycji w okresie przejściowym i mamy teren jak się idzie za budynkiem Lazurowa 12 na przystanek to tam jest taki teren zielony i w planie ten teren jest przewidziany na wybudowanie nowych lokali i tam postawiono by tymczasowe kontenery, ale z przejściem na przystanek, żeby ludzie nie musieli zmieniać przyzwyczajeń. Składamy wniosek na wydanie warunków zabudowy i jak uzyskamy warunki zabudowy poszukamy najemców. Koszt takiego pawilonu w zależności od standardu wykonania to 60 000 do 150 000 zł. Część ludzi przejdzie do kontenerów i poprowadzi sobie w przejściowym okresie interesy. Przygotowanie inwestycji to ogromna sprawa, bo najpierw trzeba zrobić projekt przekładek. Mamy naprawdę przewody dużych średnic - to zasila naszą i sąsiednią spółdzielnię itd. Naprawdę będzie to generować duży koszt i Spółdzielnia Lazurowa tego nie udźwignie finansowo żebyśmy nie wiem co robili. Przewidując to już żeśmy się starali wcześniej o to żeby były dopuszczone dwie formy realizacji inwestycji: albo realizuje spółdzielnia albo realizuje generalny realizator. Parę miesięcy temu robiliśmy postępowanie przetargowe i to postępowanie przetargowe pokazało że jest firma, która jest gotowa podjąć się realizacji tej inwestycji i przygotowania tej inwestycji czyli wyłożyć własne pieniądze. Zawrzemy umowę o realizację i z tej wstępnej oferty którą złożyli na tamte warunki to spółdzielnia może uzyskać znaczną kwotę sięgającą około 15 milionów do rozliczenia za grunt i chcieliśmy jeszcze uzyskać, żeby członkowie spółdzielni ubiegający się o zakup mieszkań mieli jakieś preferencyjne warunki przy zakupie i dodatkowo mogli właśnie chociaż w części wybudować lokale usługowe dla spółdzielni. Zaznaczył, iż by się nie podjął realizacji tej inwestycji jako spółdzielnia ponieważ cała komunikacja musi się odbywać od strony Lazurowej i trzy duże garaże, czyli mnóstwo przekładek. Musi być naprawdę firma która to ogarnie organizacyjnie a przede wszystkim finansowo. Żeby tą inwestycję zacząć robić to trzeba wyłożyć mln zł na przekładki, a spółdzielnia nie ma takich pieniędzy, a członkowie nie wyrażą zgody na zaciągnięcie kredytu. Na razie mamy podpisany list intencyjny i próbujemy się dogadywać jeżeli chodzi o podpisanie

umowy. Jak będziemy mieli wypracowany jakiś wzór umowy z firmą i ustalone jakieś parametry i przed przede wszystkim wydane warunki zabudowy to przedstawimy RN do akceptacji. Ustaliliśmy w sposób jednoznaczny z firmą, że Spółdzielnia warunkuje ich wejście na teren dwiema kwestiami: ustalamy na sztywno jakie pieniądze mają nam zapłacić po zakończeniu i ustalamy jaką mają wpłacić zaliczkę przed rozpoczęciem budowy, ustalamy projekt i ustalamy kto będzie generalnym wykonawcą, tak żebyśmy mieli kontrolę nad tym co się po prostu dzieje na budowie. Firma była u projektanta Kazimierskiego i ustalili priorytety, zmienili metraże mieszkań (bo bardziej się orientują jakie są zapotrzebowania), ustaliliśmy wstępną cenę mieszkań, żeby te mieszkania szybko się sprzedawały.

- Grabowska Agnieszka zadała pytanie: lokale użytkowe zostałyby w zasobach Spółdzielni i czerpalibyśmy z tego zysk?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Spółdzielnia chciałaby zatrzymać chociaż część lokali usługowych, żeby później mieć przychody z lokali użytkowych.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż lokale mieszkalne na pewno się sfinansują, ale z czegoś trzeba sfinansować lokale usługowe. Cena lokali mieszkalnych nie może być też z kosmosu. Może część lokali usługowych będzie trzeba sprzedać.
- Izabella Kusy zadała pytanie: czy będą chętni na mieszkania w centrum? Mówi, że w inwestycji niedaleko był bilbord, że mieszkania były po 18 tys. zł. za m² a teraz już są za 13 tys. zł.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż są chętni i ustalono, że mieszkania nie mogą być droższe niż 15 brutto, a dla członków Spółdzielni musi być jakaś ulga. Projekt warunków umowy znajduje się w korespondencji Rady Nadzorczej.

O godz. 20:32 posiedzenie opuścił Marcin Nestorowicz.

Ad pkt 12) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał następujące pisma, które zostały omówione:

➤ pismo l.dz. 2707/2025 członka Spółdzielni z budynku Lazurowa 2a w kwestii wystąpienia do ZDM o zmianę organizacji ruchu w ślepych zaskłku przy ul. Szeligowskiej.

➤ pismo l.dz. 2707/2025 stanowiące odpowiedź Zarządu na pismo członka z budynku Lazurowa 2, w którym to wskazano, iż uzyskano informację z ZDM, iż plac manewrowy na końcu ul. Szeligowskiej jest zabezpieczony dla Straży Pożarnej.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż przy inwestycji „Lazurowe Ogrody” jak były robione miejsca postojowe to uznano, że jak będzie robić się 200 miejsc, to można zrobić też dodatkowo 50. Ponieważ nie było to na naszym terenie, to przygotowała dokumenty osoba, która przygotowała także koncepcję dla Szeligowskiej i złożono do ZDM, bo przecież to nie jest teren Spółdzielni. ZDM postawił warunki: m.in. wykonanie kanalizacji, które spowodowałyby że wybudowanie tych miejsc kosztowałoby bardzo dużo. Później okazało się, że i tak Straż Pożarna nie dałaby pozwolenia, bo tam jest zawrotka dla Straży Pożarnej.

➤ pismo l.dz. 2732/2025 członka Spółdzielni z budynku Lazurowa 4 w sprawie korekty rozliczenia zużycia wody oraz wstrzymania działań windyacyjnych. W piśmie adresatka stwierdziła, iż zużycie w jej lokalu jest niewytłumaczalne technicznie i fizycznie. Członek wskazał, iż uznaje, że rozliczenie zużycia wody jest wynikiem nieprawidłowego działania urządzenia.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż dwa razy odpowiadano Pani w tej kwestii. Pani również otrzymał wyjaśnienia z Piaskanu, który nie stwierdził, nieprawidłowości. Urządzenia mają ważne cechy legalizacyjne i nakładki działały. Raz tylko się zawiesiła nakładka, ale to zostało pokazane przy następnym odczycie. Czasami takie sytuacje mają miejsce jak gdzieś ucieka woda, np. przez spłuczkę. Reklamacja nie została uznana i członek musi zapłacić. Nie ma tutaj żadnej złośliwości, po prostu takie zużycie wykazują urządzenia.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż członek podpisał protokół liczników, były liczniki sprawdzane i stan początkowy się zgadzał, nie ma uszkodzeń licznika. Spółdzielnia nie ma podstaw to żadnej reklamacji. Członek ma do zapłaty około 5 tys. zł.

- Bielecki Krzysztof zadał pytanie: czy to możliwe, żeby tyle wody przepłynęło przez spłuczkę?

- Dorota Dolota stwierdziła, iż możliwe, żeby tyle wody przepłynęło przez spłuczkę. Jest na osiedlu sytuacja, gdzie Pani mieszka za granicą i przez wiele lat leje jej się woda przez spłuczkę a ona nie reagowała i ma zadłużenie około 40 tys. zł, pomimo, że czynsz płaci regularnie. Aktualnie zareagowała przestało się łąć ze spłuczki i wodomierz obecnie nie wykazuje żadnego zużycia.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż wodomierze 10 lat temu a wodomierze teraz to są inne urządzenia - zupełnie inna generacja urządzeń. Kiedyś był moment rozruchu i jak się ustawiło mały strumień w ogóle nie wykazywał zużycia, a w tej chwili wszystko wykazuje. Są również sytuacje gdzie ludzie montują różnego rodzaju mieszacze, które tak mieszają, że zużycie wody ciepłej jest większe niż zimnej, a mieszkańcy uważają, że nie używali wody ciepłej. Mieliśmy również sytuacje, że ludzie żądali od nas, żeby oddać wodomierz/ciepłomierz do legalizacji i Spółdzielnia oddawała do Urzędu miar i wag i jak urząd stwierdzał, że urządzenie działa prawidłowo, to nie było podstaw, żeby coś zmieniać w rozliczeniach.

➤ Pismo l.dz. 2491/2025 stanowiące postanowienie SKO, stwierdzające, że Rada Budynku Lazurowa 4 nie jest podmiotem uprawnionym do składania odwołania w sprawie decyzji o warunki dla inwestycji budynku usługowego przy ul .Lazurowej. W związku z czym SKO odrzuciło ww. odwołanie.

➤ Pismo l.dz. 3044/2025 stanowiące skargę na działanie Zarządu, w którym to członek wskazał, iż Zarząd odmówił mu podania danych firmy świadczącej usługi sprzątania na terenie Spółdzielni, powołując się na art. 18 par 3 prawa spółdzielczego.

➤ Pismo l.dz. 3044/2025 stanowiące odpowiedź Zarządu na ww.. pismo. Zarząd w piśmie wskazuje, iż członek nie podał powodu żądania uzyskania informacji dotyczących firmy sprzątającej. Wskazał, iż ewentualne zastrzeżenia co do pracy firmy należy zgłaszać do Spółdzielni.

-Prezes Zarządu stwierdził, iż zapewne sytuacja ta ma charakter prywatny, gdyż syn członka, który złożył pismo pracował w firmie, która świadczy usługi sprzątające na naszym terenie, a Spółdzielnia jest w całą tą sytuację wmieszana. Zarząd może, ale nie musi udostępniać danych dokumentów, o czym musi powiadomić w ciągu 7 dni.

➤ Pismo l.dz.2651/2025 będące informacją Zarządu w sprawie regulacji instalacji centralnego ogrzewania i montażu podzielników kosztów ogrzewania, która została dostarczona do

skrzynek członków w budynku Sternicza 131. Zarząd w piśmie wyjaśnił zasadność montażu podzielników kosztów ogrzewania m.in. płacenie przez członków tylko za ciepło, które zużył jego lokal

- Pismo l.dz. 2210/2025 stanowiące odpowiedź Zarządu dla Rady Budynku Sternicza 131 w kwestii montażu podzielnika kosztów ogrzewania. W Piśmie wskazano, że zgodnie z prawem energetycznym i rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska w budynkach wielolokalowych z centralnym ogrzewaniem, jeżeli jest to możliwe technicznie i ekonomicznie zarządcy budynków są zobowiązani do zainstalowania podzielników ciepła. Wskazano również, że Rada Nadzorcza w 2022 roku podjęła uchwałę wprowadzającą obligatoryjny montaż podzielników ogrzewania w budynkach w których przeprowadzono instalację c.o.
- Pismo, które mieszkańcy budynku Sternicza 131 otrzymali do skrzynek pocztowych, bez podpisu adresata. W piśmie omówiono kwestię montażu podzielników z zaznaczeniem, że Rada Budynku będzie zbierać podpisy o niewyrażanie zgody na montaż podzielników.
- Pismo l.dz. 2409/2025 stanowiące postanowienie dot. podjęcia postępowania w sprawie warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego przy ul. Lazurowej – na obecnym parkingu Lazurowa 12/Rozogi 9.

-Prezes Zarządu stwierdził, iż aktualnie wpłynęło kolejne postanowienie w kwestii zawieszenia postanowienia o warunki zabudowy w przedmiotowej inwestycji.

Ad pkt 13) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:57

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 18.09.2025 r. zakończono.



/sporządziła/

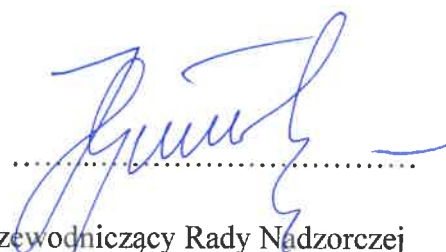
Beata Kossak – Chrzanowska

Zaakceptowali:



V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Marek Owsianko)



Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Jerzy Czyżewski)

Załączniki:

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

zał. nr 2 – UCHWAŁA NR 31/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 18.09.2025 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2025 roku.

zał. nr 3 – UCHWAŁA NR 32/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 18.09.2025 roku w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2024 rok.

zał. nr 4 – UCHWAŁA NR 33/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 18.09.2025 r. w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznego odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa.

zał. nr 5 – UCHWAŁA NR 34/2025 z dnia 18.09.2025 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

zał. nr 6 – UCHWAŁA NR 35/2025 z dnia 18.09.2025 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie uchwalenia stawki opłat na remonty i modernizację ciągów pieszo – jezdnych.

zał. nr 7 – UCHWAŁA NR 36/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 18.09.2025 roku w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.