

Protokół nr 11/2025 r.

**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia
23 października 2025 r.**

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 23.10.2025 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20:38.

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”),
- Edyta Benesz (Pełnomocnik Zarządu do spraw organizacyjno-prawnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”)
- Beata Kossak-Chrzanowska (Specjalista ds. Organów Statutowych i Biura Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Tomasz Przygoda- Przewodniczący Rady Budynku Lazurowa 12

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 10/2025.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.
5. Informacja Zarządu w sprawie zaawansowania prac nad Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Jelonki Południowe.
6. Informacja Zarządu w sprawie sprzedaży lokali w inwestycji „Lazurowa Oaza” przy ul. Okrętowej.
7. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
8. 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 10/2025.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 10/2025.
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. 19:05 przyszedł Bielecki Krzysztof

O godz. 19:17 przyszła Zalisz Jadwiga.

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.

- Przewodniczący Rn stwierdził, iż nad projektem regulaminu pracowała Komisja parkingowa. Nowy regulamin ma na celu ujednolicenie stawek parkingowych i w pewnym sensie ochronę spółdzielni nad parkingowcami. Do tej pory większość z parkingów ma nieuregulowany statut prawny i zarządy parkingów społecznych nie mają osobowości prawnej. Na Radzie Dzielnicy Bemowo został zatwierdzony Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego i w listopadzie powinien być zatwierdzony przez Miasto. Na tych miejscach, które Spółdzielnia przeznacza na parkingi w planie zagospodarowania są też parkingi, ale w domyśle wielopoziomowe tzw. tak jak wygląda koncepcja Spółdzielni na parkingi wzdłuż ul. Lazurowej. Są to tereny w użytkowaniu wieczystym, więc Spółdzielnia nie jest ich właścicielem, a

właścicielem jest Miasto i jak nie będziemy budować zgodnie z przeznaczeniem planu to mogą sami zdecydować, żeby stawiać parkingi. Chodzi też, żeby stroną prawną była Spółdzielnia i Rada Nadzorcza a nie parkingi społeczne, które nie posiadają osobowości prawnej.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż Zarząd wyłączył się z pracy nad regulaminem, a oddelegował Pełnomocnika Zarządu ds. organizacyjno - prawnych i specjalistę ds. parkingów do pracy w Komisji. Dodał, iż uczestniczył w jednym spotkaniu, kiedy to były zaproszone zarządy parkingów społecznych. Sprawa jest ważna, bo dotyczy ponad 6 600 m² na których zlokalizowanych jest 332 miejsc postojowych. Na większość miejsc Spółdzielnia ma podpisane umowy z użytkownikami, a na część miejsc nie ma tych umów np. Lazurowa 4 . W związku z tym oddziaływanie prawne Spółdzielni na to co się dzieje na parkingu jest ograniczone. Spółdzielnia chciałaby uregulować kwestie prawne oraz wprowadzić opłatę, która by rekompensowała pozostałym członkom Spółdzielni, że tylko wydzielone osoby korzystają z miejsc postojowych na terenie osiedla. Inni użytkownicy miejsc tzw. opachołkowanych wpłacali kaucje, która pokrywała koszty budowy i wnoszą opłatę eksploatacyjną. Użytkownicy parkingów społecznych wnoszą bardzo niskie opłaty za miejsca postojowe, których nie ma nawet w małych miasteczkach a nie na terenie Warszawy.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż cała inicjatywa pracy nad regulaminem wyszła od mieszkańców Spółdzielni. Pracownicy mają kontakt z mieszkańcami, którzy są niezadowoleni, bo nie mają gdzie parkować. Na osiedlu jest coraz więcej samochodów, czego Spółdzielnia nie jest w stanie ograniczyć. Mieszkańcy przychodzą i pytają: co to są za parkingi, które całe dni są puste, na których stoją stare samochody od wielu lat, dlaczego Spółdzielnia nie ma na ten teren żadnego wpływu. Nie rozumieją dlaczego Spółdzielnia nie ma wpływu na to, że stoją tam stare samochody, które zajmują miejsca a mogłyby służyć innym mieszkańcom. Zgodnie z kompetencjami terenem Spółdzielni powinien zarządzać Zarząd, a nad zarządzaniem sprawuje nadzór Rada Nadzorcza. Nie ma innych organów, które były zarządzane terenami Spółdzielni. Na ponad 6 tys. m² ze 144 m² jest wyłączone zarządzanie Spółdzielni nad określonym mieniem wszystkich członków Spółdzielni. Jest absolutny brak rotacji na parkingach społecznych. Spółdzielnia zarządzając na parkingu Lazurowa 6 widzi rotację cały czas. Jak następuje sprzedaż lokalu to miejsce nie jest

przekazywane osobie kupującej, tylko kolejnej osobie z listy rezerwowej. Natomiast na parkingach społecznych wychodzi na to, że nikt nie sprzedaje mieszkań, nie ma żadnych rotacji. Nie ma rotacji- bo stawki są tak niskie, po 4 , 8, 12 zł , że niektórzy mają po kilka miejsc. Można tutaj nie mieszkać i mieć kilka miejsc postojowych. To nie jest tak, że wszyscy nieodpowiednio korzystają z tych miejsc, ale widoczna jest patologia na parkingach społecznych i to razi po prostu innych mieszkańców. Chodzi o tych mieszkańców, którzy to widzą i pytają Spółdzielnię dlaczego nic z tym nie robią. Zmiany regulaminu dotyczyły tylko tego, aby stawki na parkingach zwiększyć- i tak to nie są stawki, które są w Warszawie, czyli 200-250 zł. U nas stawka będzie rzędu 75 zł i nadal będzie to bardzo niska stawka. W Spółdzielni Rozłogi jest to koszt 200 zł. Podniesienie tej stawki ma przede wszystkim cel-mobilizacja dla osób, które nie korzystają z parkingów, a tylko zajmują miejsce. Istotą zmiany regulaminu jest wprowadzenie stawki za korzystanie z mienia Spółdzielni. Bo fakt, że usunięto zapis, że nie można zakładać parkingów społecznych – nie powinien budzić żadnych wątpliwości. Przepisy końcowe, zamieszczone na końcu regulaminu nie nadawały się do pierwotnego kształtu regulaminu. Wprowadzono również zapis, że jak ktoś zalega z płatnościami wobec Spółdzielni nie powinien korzystać z przywileju posiadania miejsca postojowego na parkingu społecznym. Nadal będzie utrzymana forma parkingu społecznego z nadzieją, że sytuacja niekorzystania z miejsc postojowych przez osoby niezamieszkujące na osiedlu ulegnie zmianie. Poinformowaliśmy zarządy parkingów społecznych o zmianie regulaminu. Nie było żadnej informacji zwrotnej z parkingu Rozłogi 2 i Siemiatycka 1. Z kolei Spółdzielnia otrzymała protest wobec regulaminu z parkingu Lazurowa 4 i Lazurowa 12/Rozłogi 9. Z przepisów ustawy oraz umowy, która jest zawarta na wieczyste użytkowanie wynika, że jeżeli grunty będą wykorzystywane niezgodnie z przeznaczeniem wskazanym w miejscowym planie zagospodarowania Miastu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy użytkowania wieczystego. W miejscowym planie parking Lazurowa 12/Rozłogi 9 docelowo ma być przeznaczony pod budynek mieszkalny wielorodzinny z miejscami postojowymi, z adnotacją, że miejsca postojowe zlikwidowane na parkingu mają być odtworzone dla mieszkańców. Z kolei parking Lazurowa 4 nie ma w ogóle pozwolenia na funkcjonowanie- jesteśmy cały czas w trakcie procedury administracyjnej i prawdopodobnie otrzymamy wezwanie do przywrócenia parkingu zgodnie z

obecnymi przepisami prawa budowlanego. Na parkingu Lazurówka 4 ma być docelowo parking wielopoziomowy. Celem planu miejscowego jak i ogólnego jest, aby miejsca postojowe piętrzyć, bo problem parkowania jest spory.

- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż Rada Nadzorcza reprezentuje wszystkich mieszkańców. Wśród mieszkańców jest uczucie niesprawiedliwości, nie tylko wśród osób, które nie parkują na parkingach, ale też tych które parkują na innych parkingach, że płacą inne stawki za miejsce postojowe. 75 zł to nie jest stawka jakaś wygórowana. Fundusz z miejsc postojowych wpływa do Spółdzielni. Zaznaczyła, że trzeba ujednolicić i usystematyzować kwestię parkingów. Nie widzi argumentów dlaczego by robić różnorodność w stawce. Nie chce, żeby na Walnym Zgromadzeniu zarzucono RN, że nie podejmuje żadnych działań.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż w piśmie parkingu Lazurówka 4 pisze się o podwyżkach płac, o podwyżkach opłat eksploatacyjnych. Nie ma w Spółdzielni innych możliwości pozyskiwania opłat eksploatacyjnych, niż opłaty mieszkańców, bądź poszukiwanie innych form zaspokajania potrzeb eksploatacyjnych. Jeżeli weźmiemy pod uwagę 15 zł za miejsce postojowe to daje kwotę 54 tys. rocznie- które przeznaczone są na eksploatację. Jeżeli będzie to kwota 70 zł to da 270 tys. zł na eksploatację. Nie będzie to szło na wynagrodzenia Zarządu, czy Rady Nadzorczej, tylko na zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymanie nieruchomości. Są dwie metody poszukiwania pieniędzy: albo od mieszkańców, albo poszukuje się innych form m.in. inwestycje. Chodzi o to, żeby zachować równość członków wobec terenów na osiedlu. Opłata jest rekompensatą od członków, którzy mają na wyłączność miejsce postojowe dla członków, którzy tego miejsca nie mają. Członkowie na parkingu Lazurówka 6, przy Szeligowskiej, czy mające miejsca opachołkowane wnoszą opłatę czynszową, która jest wskazywana przez Spółdzielnię.
- Dorota Dorota stwierdziła, iż odnosząc się do pisma parkingu Lazurówka 4 wskazuje, że opłata jest zgodna z regulaminem, tylko nie jest zgodna z regulaminem, który przytacza Zarząd parkingu. Opłatę, która jest obecnie reguluje regulamin, bo jest w czynszu w opłacie eksploatacyjnej, zaś opłata która będzie teraz będzie oddzielnie, a nie będzie składnikiem czynszu. Tamta opłata była zasadna bo była opłata podatku i od wieczystego użytkowania. Obecna opłata będzie opłatą innego rodzaju.
- Tomasz Przygoda zadał pytanie: czyli pozostają obydwie opłaty?

- Dorota Dolota stwierdziła, iż pozostanie tylko jedna opłata- ta która jest teraz omawiana, a tamta będzie zlikwidowana.
- Tomasz Przygoda zadał pytanie: parkingi nadal zostaną społeczne?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż zostanie społeczna forma zarządzania. Członkowie będą mieli podpisane umowy ze Spółdzielnią.
- Tomasz Przygoda zadał pytanie: jak wygląda sprawa czerpania korzyści z członków?
- Edyta Benesz stwierdziła, iż jest to na takiej samej zasadzie, co wynajmowanie zwyżki w budynku wysokim dla mieszkańca -Spółdzielnia nie czerpie z tego zysku.
- Tomasz Przygoda zadał pytanie: czyli to jest pokrycie pełnych kosztów ? do tej pory pokrywaliśmy pełne koszty.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż do tej pory pokrywano tylko podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż opłata wprowadzona dodatkowo to opłata za korzystanie z mienia Spółdzielni. Opłata ta jest również ponoszona przez innych członków Spółdzielni wynajmujących miejsca postojowe.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż był na Komisji Ładu Przestrzennego oraz Komisji ds. Inwestycji, na której był omawiany plan zagospodarowania przestrzennego. Zaznaczył, że był sam tylko ze Spółdzielni. Był również na sesji Gminy Bemowo, gdzie był uchwalany miejscowy plan i został on przyjęty jednogłośnie, gdzie nie było głosów wstrzymujących się. Uwag do miejscowego planu było najwięcej z naszej Spółdzielni i dotyczyły głównie inwestycji planowanych przez Spółdzielnię, po to, żeby zachować status parkingów społecznych, czy pawilonów. W połowie listopada plan będzie uchwalany przez Miasto. Rozmawiał z Paniami z planowania przestrzennego i według władz Warszawy nie ostanie się ani jeden parking zwany parkingiem społecznym. Kiedy w zapisie planu będzie, że ma być tam parking wielopoziomowy, że mają być lokale usługowe to będzie to zrealizowane. Nie będzie żadnej formy społecznej zarządzania terenem. Statuty Spółdzielni nie przewidują czegoś takiego jak zarządy parkingów społecznych. Można by się liczyć z zarządami parkingowymi, żeby chociaż osoby zarejestrowały się jako fundacja, żeby miały osobowość prawną- pomimo, że rozmawia się o tym od 20 lat. Pobierane są przez zarządy pieniądze i nie wie jak się osoby rozliczają z tego, a Zarząd odpowiada za gospodarkę finansową prowadzoną na terenie Spółdzielni. To co zostanie uchwalone

w planie to będzie obowiązywało i jak nie będziemy użytkować zgodnie z planem to można będzie wypowiedzieć umowę użytkowania wieczystego. Zaznaczył, że nie podpisywał tego aktu o wieczyste użytkowanie, tylko władze Spółdzielni wiele lat temu.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż nigdy Spółdzielnia nie wносиła o to, żeby na parkingu Lazurowa 12/Rozłogi 9 został wybudowany budynek wielorodzinny, ale zgodnie z prawem o warunki zabudowy może wystąpić każdy. Wystąpiła pracownia o warunki zabudowy na tym parkingu, która reprezentowała interesy Spółdzielni obok. Mówca wskazał, że jak się o tym dowiedział z informacji publicznej, to od razu to oprotestował w Spółdzielni obok, gdzie na spotkaniu był z pracownikiem merytorycznym (nie chcąc być posądzanym o jakieś układy) i postępowanie zostało zawieszone. Następnie postępowanie zostało odwieszone, o czym zarząd parkingu był informowany i jakoś szczególnie nie podnosił działań w tej kwestii. Zaznaczył, iż w procedurze odwoławczej Spółdzielnia „Lazurowa” złożyła uwagi, że się nie zgadza na to, żeby na terenie parkingu został wybudowany budynek wielorodzinny, gdyż zależało nam na tym, aby na tym terenie została zachowana funkcja parkingu. W zapisach planu jednak wskazano, że można wybudować budynek wielorodzinny i Radni Gminy przegłosowali to- pomimo sprzeciwów Spółdzielni.
- Tomasz Przygoda zadał pytanie: w związku z tym, że ten plan będzie uchwalany, czy ze strony Spółdzielni będą jeszcze podejmowane jakieś działania w tej kwestii?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż została już wyczerpana procedura.
- Tomasz Przygoda zadał pytanie: rok temu była kwestia przedłużenia pozwolenia na budowę na parking i Prezes wtedy powiedział, że nie zgadza się na 10 lat, tylko może wystąpić na 5 lat. Jeżeli jest pozwolenie na budowę, to w tym miejscu nie można wybudować czegoś innego.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż co innego jest zgoda właściciela terenu, a właścicielem jest Miasto St. Warszawy na użytkowanie terenu w formie parkingu.
- Tomasz Przygoda stwierdził, iż jest pozwolenie na budowę, bo kopie ma u siebie i było x lat temu wydane pozwolenie na budowę parkingu.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż trzeba zrozumieć procedurę administracyjną, gdyż pozwolenie na budowę jest pierwszym etapem rozpoczęcia użytkowania a kończy się pozwoleniem na użytkowanie.

- Tomasz Przygoda stwierdził, iż przez to, że Prezes nie wyraził zgody na przedłużenie użytkowania na 10 lat inwestor, który wejdzie za 4 lata będzie mógł coś tam wybudować. Zadał pytanie: czy Spółdzielnia będzie występowała o przedłużenie użytkowania za 4 lata ? gdyż mieszkańcy chcą wiedzieć, bo u nich na parkingu nie ma starych aut itp, mieszkańcy korzystają. Muszą wiedzieć co będzie za 4 lata
- Prezes Zarządu stwierdził, iż wskutek procedury odwoławczej uzyskano zgodę na użytkowanie terenu przez parking Lazurowa 4. Trudno powiedzieć co będzie za 4 lata i nie może nic obiecać.
- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż Miasto dało nam prawo użytkowania w takiej formie terenu. Inną kwestią jest, że parking nie spełnia przepisów prawa. Rada Nadzorcza nie zapewni co będzie za 4 lata, ale ocenia się, że Rada Nadzorcza jest za tym, aby utrzymać parkingi. Jeżeli za 4 lata będzie możliwość wystąpienia o przedłużenie parkingu to jest przekonana, że Rada Nadzorcza będzie chciała wystąpić o przedłużenie. Rada Nadzorcza nie ma interesu w tym, żeby nie przedłużać.
- Tomasz Przygoda stwierdził, iż rok temu można było wnioskować o 10 lat, a Spółdzielnia uznała, że wystąpi o 5 lat.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jakby Spółdzielnia wystąpiła o 10 lat, to by nie dostała przedłużenia na użytkowanie.
- Tomasz Przygoda stwierdził, iż i tak nie otrzymano pozwolenia, tylko wojewoda nie odpowiedział w odpowiednim czasie i dlatego jest użytkowanie,
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Pan Tomasz Przygoda mógł się chociaż przygotować, gdyż to Spółdzielnia się odwołała i dzięki temu uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Prezes stwierdził, iż każdemu Zarządowi Spółdzielni będzie bliższe to żeby miał kontrolę nad tym co dzieje się na jego terenie, a nie żeby obca firma tam się budowała. Zaznaczył iż nie widzi potrzeby budowania budynku wielorodzinnego na parkingu L12/R9. Jeżeli Spółdzielnia nie będzie miała interesu inwestycyjnego na tym terenie, a nie jest celem Spółdzielni budowanie tam budynku, to będzie się starała utrzymać teren w formie parkingowej (jest to dobre miejsce w sposób naturalny oddzielający Spółdzielnię).
- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż dzisiaj się spotkano, aby usystematyzować stawki na parkingach. Trzeba powiedzieć wyraźnie, że pieniądze z parkingów społecznych idą na obniżenie eksploatacji, a nie na zyski, czy jakieś zarobki. Osoby,

które wynajmują miejsca płacą do Spółdzielni, żeby zrekompensować pozostałym członkom (którzy nie posiadają miejsca postojowego) i obniżyć eksploatację.

- Edyta Benesz stwierdziła, iż jak ktoś korzysta z czegoś na wyłączność ze wspólnego mienia, to innym osobom, które nie korzystają na wyłączność należy to zrekompensować i to jest najwyższy wyraz sprawiedliwości spółdzielczej.
- Tomasz Przygoda zadał pytanie: stawka, które będzie dla parkingu Lazurowej 4, czyli 75 zł, to – czy w tej stawce jest tak, że utrzymanie czystości, konserwacja bramy itp. przechodzi na Spółdzielnię?
- Edyta Benesz stwierdziła, iż nie przechodzi to na Spółdzielnię, gdyż wtedy nie mogłoby to mieć funkcji parkingu społecznego ?
- Tomasz Przygoda stwierdził, iż chce znaleźć uzasadnienie 75 zł. Stwierdził, iż parkingi zarządzane przez Spółdzielnię płacą również taką kwotę i mają w tym sprzątanie, naprawa bram itp.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż w każdej chwili parkingi mogą zrezygnować z formy parkingu społecznego. Wtedy w ramach tej stawki będzie obniżony pożytek dla członków Spółdzielni i zapewne będzie rotacja.
- Tomasz Przygoda stwierdził, iż jak zrezygnują z formy parkingu społecznego to przestaną mieć możliwość użytkowania tego parkingu. Dodał, iż jest w przepisach definicja parkingu społecznego.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż nie ma czegoś takiego jak parkingi społeczne w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Ewa Bilińska stwierdziła, iż 75 zł to są bardzo małe pieniądze i nie można o tym mówić, że Spółdzielnia będzie na tym zarabiać, bo Spółdzielnia to wszyscy członkowie i wszyscy powinni być wobec siebie równi.
- Tomasz Przygoda stwierdził, iż on nie kwestionuje ceny i nie powiedział, że członkowie parkingu nie chcą jej płacić, tylko chciałby dowiedzieć się z czego ta kwota wynika i co będzie się działo dalej z parkingiem.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż w opłacie eksploatacyjnej jest: użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości i opłata za korzystanie z mienia Spółdzielni, która jest w całości przekazywana na eksploatację. Pozostałe zapisy regulaminu pozostają bez zmian, czyli członkowie sami dalej mają opłatę parkingową- czyli zrzucają się na wszystkie koszty. Jeżeli nie chce ponosić się opłaty parkingowej, w ramach swojej

działalności, to trzeba wystąpić do Zarządu w sprawie likwidacji społecznej formy parkingu i wówczas parkingi będą traktowane tak jak parking Lazurowa 6.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż parkingi społeczne zbierają pieniądze i nie rozliczają tego z nikim. Parkingi społeczne nie mają żadnej osobowości prawnej
- Tomasz Przygoda stwierdził, iż parkingi społeczne zbierają pieniądze tylko wtedy kiedy jest taka potrzeba. Zaznaczył, iż dla członków parkingu Lazurowa 4 jest ciekawe to, że będą płacić więcej niż pozostali członkowie Spółdzielni, gdyż poza opłatą do Spółdzielni sami będą musieli ponosić koszty napraw, odśnieżania itp.
- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż zarządy społeczne są właśnie tak zarządzane.
- Tomasz Przygoda stwierdził, iż Spółdzielnia otrzyma parking gotowy z miejscami i ma ten sam zysk jak z innych parkingów.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż Spółdzielnia nie dostanie, bo to członkowie pozwalają innym członkom na wyłączność parkować na parkingu i zarządzać tym jako parking społeczny, gdyż ustalono tak 40 lat temu.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż kupując w 1977 roku mieszkanie zapłaciła za jedno miejsce parkingowe i odebrano jej miejsce pod parking społeczny, kiedy to przebywała za granicą i później musiała płacić wiele lat 160 zł, kiedy inni płacili 3,50 zł. Czy to było sprawiedliwe? Nie zgadza się z tym, żeby była grupa uprzywilejowana na osiedlu.
- Ewa Bilińska stwierdziła, iż może trzeba zdjąć ogrodzenie z parkingu i niech każdy kto chce korzysta z tych miejsc.
- Przygoda Tomasz stwierdził, iż może trzeba zdjąć ogrodzenia na parkingach, które nie mają w ogóle użytkowania na parkingach.
- Czyżewski Jerzy poinformował, że do Rady Nadzorczej wpłynęły 4 pisma z parkingu Lazurowa 4 i Lazurowa 12/Rozłogi 9 wskazujące, iż Spółdzielnia nie może czerpać zysków. W pismach bardzo zwraca się uwagę na rozdęty fundusz płac.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż nie ma mowy o zyskach, gdyż jest to korzyść dla wszystkich członków Spółdzielni.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.

Przyjęto następującą uchwałę:

UCHWAŁA NR 37/2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, podjęta
na posiedzeniu w dniu 23.10.2025 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu
organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie
miejsc postojowych na parkingach społecznych.

Na podstawie § 49 pkt 22 lit. h) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1

Przyjmuje się Regulamin organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Przyjmuje się stawki opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych, zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchyla się uchwałę nr 11/2023 Rady Nadzorczej z dnia 16.03.2023 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 14 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, 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: 1 osób Soćko Krzysztof,

Ad pkt 5) Informacja Zarządu w sprawie zaawansowania prac nad Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Jelonki Południowe.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż projekt uchwały Rady Miasta w sprawie zatwierdzenia planu miejscowego przeszedł jednogłośnie przez Radę Bemowo. Na ten moment będzie procedowany w Urzędzie Miasta St. Warszawy. Procedura odwoławcza zakończyła się.
- Edyta Benesz odtworzyła zebrany członkom fragment posiedzenia Rady Miasta Dzielnicy Bemowo. W materiale osoba przekazuje informację na temat zapisów w projekcie planu dla Jelonek Południowych. Podczas odsłuchiwania nagrania Edyta Benesz wskazywała na mapie miejsca, których dotyczą zapisy w planie zagospodarowania dla naszego osiedla (parkingi wielopoziomowe, budynki usługowe,). Na mapie widoczne jest, że plan nie przewiduje na parkingu L12/R9 już parkingu zaś budynek wielorodzinny. Wskazała, iż często pojawia się zarzut, że budowa parkingu na parkingu L6, L4 wiąże się z usunięciem zieleni, a co widać w planie, że strefa zieleni jest zabezpieczona, co jest odzwierciedlone w decyzji o warunkach zabudowy. Do planu miejscowego członkowie zgłaszali swoje uwagi co do parkingu wielopoziomowego oraz budowy centrum. Z kolei jeżeli chodzi o parking L12/R9 to były zgłoszone uwagi przez członków oraz przez Zarząd Spółdzielni w kwestii nie wyrażania zgody na budowę budynku wielorodzinnego. Potwierdza to fakt, że Zarząd Spółdzielni nie chce tam budynku wielorodzinnego, tylko chce zachowania funkcji parkingowej. W głosowaniu Radni Bemowa zagłosowali pozytywnie za projektem planu i opinia ta została przekazana Radzie Miasta i chyba dziwne by było, żeby Rada Miasta zagłosowała inaczej.
- Snopiński Marek zadał pytanie: czy Spółdzielnia będzie mogła budować czy nie?
- Edyta Benesz stwierdziła, iż w ramach zapisów miejscowego planu Spółdzielnia będzie mogła budować.
- Prezes Zarządu poinformował, iż Spółdzielnia zakładała, że do końca sierpnia otrzymamy warunki zabudowy na 2 budynki w centralnej części osiedla. Pod koniec

sierpnia otrzymaliśmy informację z urzędu, że procedura musi być przedłużona do 13 października, gdyż nie odebrano zwrotki od jednego z uczestników postępowania- czyli właściciela lokalu usługowego. Wszystko to się działo przed dzień głosowania nad planem miejscowym. Spółdzielnia wstrzymała procedurę warunków zabudowy, gdyż otrzymywanie warunków zabudowy na dwa budynki i wznawianie procedury na trzeci budynek mieszkalny nijak się ma do uchwalonego w listopadzie planu miejscowego. Po uchwaleniu planu warunki zabudowy by wygasły i w związku z tym zawiesiliśmy postępowanie o wydanie warunków zabudowy. Oczywiście w każdej chwili można odwieść postępowanie, jakby była taka potrzeba.

Ad pkt 6) Informacja Zarządu w sprawie sprzedaży lokali w inwestycji „Lazurowa Oaza” przy ul. Okrętowej.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż członkowie RN otrzymali w materiałach informację pisemną na temat sprzedaży w inwestycji „Lazurowa Oaza”. Plan sprzedaży na dzień dzisiejszy nie jest zrealizowany, co się wiąże z wieloma czynnikami zewnętrznymi-generalnie zastojem na rynku nieruchomości. Inwestycja realizowana jest bez przeszkód i planowany termin zakończenia powinien być utrzymany. Wskutek porozumienia z wykonawcą nie mamy żadnych roszczeń, czy wezwań do zapłaty. Zainteresowanie inwestycją jest duże, jak na inwestycje o tym charakterze. Prowadzone są różne rozmowy w kwestii sprzedaży, ewentualnych zmian np. osoba jest chętna kupić cały budynek, ale na parterze chciałby zrobić lokal usługowy i trzeba się dowiedzieć czy na tym etapie jest możliwość przeróbki. Oczekujemy, że również otworzy się rynek kredytów dla osób młodszych i rynek zakupu się bardziej ruszy.
- Edyta Benesz stwierdziła, iż ogólnie rynek wtórny też się zablokował i często osoby zainteresowane naszą inwestycją mówią, że kupiłyby ale najpierw muszą sprzedać swoje mieszkanie. Rynek wtórny powinien się odblokować niedługo, gdyż zaczną stopy procentowe spadać.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Spółdzielnia w ramach sprzedaży posiłkowała się firmami. Na początku była to firma Remax, której nie udało się sprzedać żadnego lokalu i Spółdzielnia nie poniosła z tego tytułu żadnych kosztów. Obecnie jest podpisana umowa z inną firmą do końca roku, która sprzedała 1 lokal. Jeżeli do końca roku nie będzie żadnych ruchów w

sprzedaży to podpiszemy umowę z inną firmą, która sprzedaje tylko inwestycje premium - czyli inwestycje są kierowane do osób posiadających środki finansowe. W listopadzie będzie robiony lokal pokazowy i ten obraz będzie zupełnie inny.

O godzinie 20:12 opuściła posiedzenie Bernadetta Woźniak.

Ad pkt 7) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż pisma l.dz. 3817/2025, 3813/2025, 3827/2025, 3770/2025 stanowiące sprzeciw przeciwko zmianie Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych zostały omówione przy punkcie porządku obrad,, Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał następujące pisma, które zostały omówione:
 - pismo l.dz. 3742/2025 Zarządu w kwestii pracy instalacji fotowoltaicznej i pompy ciepła dla potrzeb podgrzewu ciepłej wody w 2025 roku,
 - Prezes Zarządu stwierdził, iż instalacje z magazynami energii na Sterniczej 129 i 131 zostały wykonane. Z pierwszych odczytów wychodzi, że są znaczne oszczędności i jesteśmy w końcowym etapie odbioru przez dostawcę energii. Pierwsza instalacja na Rozłogi 2 nie miała magazynu energii i Spółdzielnia postarała się o dodatkowe środki na magazyn energii z M. St. Warszawy i otrzymała około 20 tys. i będziemy rozpoczynać montaż magazynu energii. Wiosną będziemy zaczynać montaż instalacji na budynku Lazurowa 2 i 2a. Następnie po zgromadzeniu środków będą wykonywane prace na budynku Lazurowa 4 i 6. Spółdzielnia otrzymała decyzje o przyznaniu grantów na wszystkie budynki. Warunkiem wypłaty grantów jest zrealizowanie tych przedsięwzięć.
 - pismo l.dz. 3397/2025 w którym członek wynajmujący lokal usługowy zakończył wynajem lokalu i wskazał, iż do tej pory nie została przepisana umowa energii z firmą Tauron na Spółdzielnię.

- pismo l.dz. 3397/2025 pismo stanowiące odpowiedź Zarządu na w/w pismo wskazujące, iż ze strony Spółdzielni dokonano odpowiednich czynności, ale po stronie dostawcy należy dopełnienie końcowego etapu przepisania umowy.
- pismo l.dz. 3511/2025 członka Spółdzielni z budynku Lazurowa 4 w sprawie reklamacji rozliczenia kosztu zimnej wody w oparciu o wodomierz. W piśmie wskazano fakty dotyczące rozliczenia zimnej wody m.in. że Spółdzielnia od 2022 roku pobierała radiowo wadliwe odczyty, Spółdzielnia nie wykryła problemów z łącznością nakładki radiowej z wodomierzem, użyto tych samych kwot kilkakrotnie w rozliczeniu.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż dział techniczny i księgowości analizuje sprawę, wyciągane są protokoły wymiany wodomierzy i sprawa powinna być zakończona w listopadzie.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż zgodnie z regulaminem członek powinien zapłacić niedopłatę i dopiero później może ubiegać się o reklamację i jak reklamacja byłaby zasadna to Spółdzielnia wtedy pieniądze zwróci.

Ad pkt 8) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:38

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 23.10.2025 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 37/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, podjęta na posiedzeniu w dniu 23.10.2025 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.