

Protokół nr 13/2025 r.

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

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 18.12.2025 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 19:42.

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło czternastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: 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 12/2025.
 4. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
 5. Informacja Zarządu w sprawie funkcjonowania parkingów społecznych oraz inwestycji na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
 6. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
- 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 : Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, 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 3) Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 12/2025.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 12/2025. Wniosek przyjęto, gdzie:

👤 za przyjęciem wniosku głosowało 13 członków RN : 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

O godz.19:06 przyszła Zalisz Jadwiga.

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż zmiana w regulaminie polega na doprecyzowaniu definicji terminów płatności.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż w regulaminie należy doprecyzować, gdyż członkowie po naliczeniu odsetek powołują się na kodeks cywilny mówiąc, że liczy się data z jaką wyjdzie kwota z rachunku członka. Wszyscy tak mają, inne instytucje również, że jak pieniądze znajdują się na koncie przedsiębiorstwa to wtedy liczy się jako zapłacone. Doświadczenie pokazało, że należy dokonać takiego doprecyzowania w regulaminie.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż można rozważyć, aby po wpływie na rachunek bankowy wysłać sms grzecznościowy „dziękujemy za wpłatę”. Z kolei około 15 dnia każdego miesiąca należałoby wysłać smsa przypominającego o zapłacie. W momencie kiedy nie wpłyną w terminie pieniądze należy wysłać smsa, że będą naliczane opłaty.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż da się wprowadzić taki sposób wysyłania sms- a 13 groszy wychodzi za wysłanie jednego smsa. Abonament ma w pakiecie 2 tys. sms- ów, za który się płaci 60 zł, a poza pakietem każdy kolejny sms wynosi 13 gr.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż na dzień dzisiejszy brakuje jeszcze bieżących wpłat od członków na kwotę 720 tys. zł.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż faktura z Veoli za 2 miesiące wynosi 1, 2 mln zł i Veoli nie interesuje, że członkowie nie płacą.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż w korespondencji Rady Nadzorczej są pisma członków Spółdzielni, wskazujące jak traktują pracowników, jak wysłać im się informacje o zaleganiu płatności.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Przyjęto następującą uchwałę:

UCHWAŁA NR 40/2025

z dnia 18.12.2025 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

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

§ 1

Przyjmuje się Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, przy czym traci moc Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwałą 30/2025 z dnia 28.08.2025 r.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 14 osób 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) Informacja Zarządu w sprawie funkcjonowania parkingów społecznych oraz inwestycji na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż członkowie Rady Nadzorczej otrzymali mailowo wszelką korespondencję dotyczącą parkingów społecznych- zarówno pisma od zarządców parkingu jak i odpowiedź Zarządu Spółdzielni do parkingów społecznych.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż plan zagospodarowania dla jelonek południowych uprawomocnił się u Wojewody Mazowieckiego, tym samym będziemy realizować inwestycje zgodnie z zapisami planu miejscowego. W planie miejscowym zostały zachowane wszystkie nasze wnioski dotyczące możliwości realizacji inwestycji, czyli centralna część, parking wielopoziomowy, budynek biurowo-usługowy na rogu ulicy Sterniczej. Niestety też w planie przewidziany jest budynek mieszkalny na terenie parkingu Lazurowa 12/ Rozłogi 9. Przypominał, że nie był to wniosek Spółdzielni, tylko wniosek podmiotów zewnętrznych. Tym samym uzyskane wcześniej warunki zabudowy na garaże i na budynek biurowo - usługowy będą traciły na aktualności i

trzeba będzie składać wnioski o wydanie pozwolenia na budowę na podstawie zapisu w planie miejscowym. Spółdzielnia złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę na budynek biurowo-usługowy na rogu ulicy Sterniczej/ Lazurowej przed styczniem 2026, co nas zwalnia z obowiązku budowy schronów. Każda następna inwestycja mieszkaniowa niestety będzie objęta takim obowiązkiem i to będzie zapewne generowało dodatkowe koszty. Niby mają być środki w samorządach na to, żeby takie inwestycje ewentualnie wspierać finansowo, znamy życie jak to jest często w praktyce. Jest szeroka dyskusja na ten temat, bo jest przepis natomiast nie ma przepisów jak to projektować jak to się ma odbywać, jak to się ma finansować. Natomiast wymogi strażaków już będą od nowego roku i projektując nasze budynki w centralnej części będziemy musieli również projektować ukrycia dla ludności. Na radę w styczniu jeżeli zdążymy to złożymy wniosek, a jeżeli nie to w lutym o sposobie realizacji inwestycji w centralnej części, gdyż trzeba rozstrzygnąć czy robimy to w formie generalnego realizatora inwestycji czy w takim wydaniu, że Spółdzielnia jest inwestorem.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż zgodnie z podjętą przez Radę Nadzorczą uchwałą dotyczącą regulaminu funkcjonowania parkingów i wprowadzonej opłaty za miejsca postojowe na parkingach społecznych dokonano przez Zarząd Spółdzielni poinformowania o tym fakcie Zarządy parkingów społecznych. Z dwóch zarządów parkingów społecznych czyli Lazurowej 4 i Lazurowej 12 wpłynęło dużo korespondencji na ten temat i Zarząd Spółdzielni na te pisma udzielił odpowiedzi. Nie wpłynęły żadne pisma z parkingu Rozłogi 2 i Siemiatycka 1, co znaczy że zarządy tych parkingów przyjęły wiadomość o wprowadzeniu opłaty normalnie i zgodnie z tym mieszkańcy będą od 1 stycznia wnosili nowe opłaty. Jeżeli chodzi o parking Lazurowa 4 to 2 tygodnie temu w niedzielę o godzinie 12:00 odbyło się zebranie prowadzone przez pana Rokickiego na którym nie mogłem być i była pani Edyta Benesz oraz Jolanta Szymaniak. Generalnie wniosek z tego jest taki, że zarząd parkingu społecznego Lazurowa 4 ma w ogóle wątpliwość czy mamy prawo obciążać członków i piszę o nierównym traktowaniu członków i generalnie użytkownicy tego parkingu uzyskali sugestię, żeby nie podpisywać umów na miejsca postojowe. Na dzisiaj sprawa wygląda tak, że na 92 miejsca postojowe na tym parkingu 10 umów zostało podpisanych, czyli część członków uznaje że wprowadzona opłata jest ok i

będą wносить opłatę i będą mieli umowę na miejsce postojowe. Przy okazji wydawane są identyfikatory dla budynków Lazurowej 4 i Lazurowej 6 oraz Rozłogi 5 i na łącznie 378 mieszkań wydano 118 identyfikatorów, czyli 31% uprawnionych pobrało identyfikatory. Myśleliśmy, że identyfikatory uda się wydać do końca roku i system ten zacznie działać od 1 stycznia. Do zarządu parkingu Lazurowa 4 wysłaliśmy pismo, że jeżeli członkowie spółdzielni do 20 stycznia nie wniosą opłat i będą w dalszym ciągu korzystali w sposób bezumowny z miejsca postojowego to będziemy obciążać tak jak się korzysta za bezumowne korzystanie z terenu, czyli albo podwójną albo potrójną opłatą. Jest uchwała Rady Nadzorczej i nikt tej uchwały nie zaskarżył. Użytkownicy parkingu Lazurowa 12/ Rozłogi 9 pytają za co zapłacili 1000 € - pytają nas za co zapłacili 1000 € - więc krążą pieniądze nie wiadomo, czy między mieszkańcami, czy zarządem parkingów. Spółdzielnia w ogóle nie chce być mieszana w tego typu sytuację. Osoby, które przychodzą po identyfikatory w większości rozumieją potrzebę, żeby to unormować i wprowadzić jednolitość opłat. Nasze stanowisko w tej sprawie nie może być inne niż takie które zostało wyrażone w regulaminie i mamy obowiązek tą uchwałę wprowadzić. Wszelką korespondencję z parkingami członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali mailem. Są sytuacje kiedy np. na parkingu Siemiatycka 1 przychodzi członek i rezygnuje i dobrze, właśnie chodzi o to, żeby dokonać takiej weryfikacji. Na parkingu Lazurowa 4 mówi się, że co miesiąc zarząd zbiera 30 zł, co przeliczając x 92 miejsca i 12 miesięcy daje sporą kwotę.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż do obciążenia członków Spółdzielni nie potrzebna jest umowa, gdyż mówi o tym regulamin, przyjęty uchwałą przez Radę Nadzorczą. Do wcześniejszej opłaty, którą członkowie płacili do Spółdzielni również nie była potrzebna umowa. Umowa podpisywana jest, żeby mieć nad tym jakąkolwiek kontrolę i weryfikację, że korzysta z tego członek Spółdzielni.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Urząd Miasta Warszawy nie pozwoli na to, żeby parkingi były użytkowane społecznie i są już przypadki, gdzie Miasto upomina się, że tereny nie są użytkowane zgodnie z przeznaczeniem. Jak są podpisane umowy między Spółdzielnią a członkami na użytkowanie miejsc to Spółdzielnia ma podstawę do obrony z Miastem.
- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż jest to kwestia czasu, część osób podpisze umowy, a część po prostu rezygnuje.

Ad pkt 6) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał pisma o których mówiła Pani Dorota, gdzie członkowie Spółdzielni na przypomnienie o zbliżającym się terminie płatności bądź braku wpłaty za czynsz reagują złością typu „do jasnej cholery” „proszę sobie znaleźć inną pracę, „proszę mnie nie niepokoić” „zapłacę jak dostanę rentę” „proszę o zaprzestanie ponagłania mailowego i zanim zostanie wysłany mail proszę sprawdzić stan opłat” itp.
- Węclawska Teresa zadała pytanie: jak to jest w kodeksie cywilnym, w sytuacji kiedy ktoś dostaje rentę 25 dnia ?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż członek musi sobie tak zaplanować, żeby z poprzedniej renty zapłacić bieżący miesiąc, żeby później móc płacić systematycznie. Rozumie też, że są jakieś wyjątki i wtedy można zwrócić się do Spółdzielni z prośbą indywidualną.
- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż nie może być tak, że wpłaty są uzależnione od czyjeś wynagrodzenia.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał e maila (pismo l.dz.4376) członka Spółdzielni, w którym wskazuje, iż nie mogła być zużyta woda w takiej ilości za jaką został obciążony jego lokal.
 - Dorota Dolota stwierdziła, iż był zdjęty wodomierz, bo była legalizacja wodomierza. Na zdjętym wodomierzu było wskazane zużycie wody.
 - Prezes Zarządu stwierdził, iż sytuacja o której mowa to jest mieszkanie, które jest wynajmowane , tak jak hostel i Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za to ile zużyto wody. Wodomierz został zdemontowany, protokół został podpisany przez osobę zarządzającą mieszkaniem, nowy wodomierz został zamontowany. Taki wychodzi stan zużycia wody. Mówca wskazał, iż sam osobiście prowadził korespondencję z tym członkiem i członek wskazał, że spotka się ze Spółdzielnią w sądzie. Prezes Zarządu stwierdził, iż takie jest zużycie i ktoś musi za to zapłacić, przecież Spółdzielnia nie będzie za to płacić. Zaznaczył, iż na całą Spółdzielnię są tylko 3 lokale, które mają roszczenia o rozliczenie wody.
 - Dorota Dolota stwierdziła, iż nie ma wglądu do licznika, ona ma wskazany stan licznika i na tej podstawie jest naliczenie. Trudno powiedzieć co człowiek robi w

domu, bo Spółdzielnia się tym nie zajmuje. Jeśli przeanalizuje się całe dokumenty od 2019 roku do momentu zdjęcia wodomierza i łączne zużycie i podzieli się przez ten cały okres to nie wychodzi jakieś wielkie zużycie wody, ale trudno powiedzieć na jakiej zasadzie została zużyta woda w 9 dni.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż na osiedlu są trzy osoby, które mają wielkie zużycia i mają roszczenia i chcieli faktury MPWiK i otrzymali. Dodała, iż może wysłać im fakturę za rok, ale nie za 15 lat. Wskazała, iż szczegółowo przeanalizowała sama osobiście te trzy przypadki i w ustaleniu z prawnikiem podjęto decyzję, że nie ma podstaw uznania reklamacji.
- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż być może musiała lać się ciągle woda w mieszkaniu. Czasami są sytuacje kiedy np. kot w domu odkręca kran i leje się ciągle woda, dlatego ludzie zabezpieczają kran gumką recepturką.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w emailach korespondencję do Rady Nadzorczej oraz odpowiedzi, których udzieliła Przewodniczący RN oraz Zarząd Spółdzielni. Zadał pytanie: czy są jakieś pytania, uwagi do otrzymanej korespondencji?
- Ze strony członków Rady Nadzorczej nie było żadnych pytań do otrzymanej emailiem korespondencji.

Ad pkt 7) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 19:42

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 18.12.2025 r. zakończono.



/sporządziła/

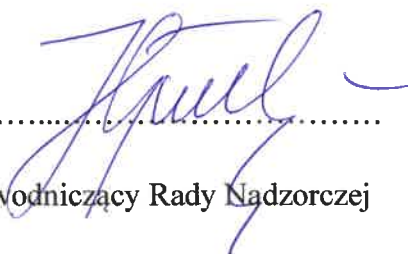
Beata Kossak – Chrzanowska

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 40/2025 z dnia 18.12.2025 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.