

## **Protokół nr 1/2026 r.**

**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia  
22 stycznia 2026 r.**

### **I. Miejsce i czas posiedzenia:**

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 22.01.2026 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20:00.

### **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 13/2025.
4. Podjęcie uchwały w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji pn. Lazurowe Centrum z udziałem generalnego realizatora inwestycji.
5. Omówienie pism Członka Spółdzielni w kwestii wybudowanych miejsc parkingowych z blokadą na osiedlu.
6. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
7. 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 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 3) Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 13/2025.**

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 13/2025. 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

O godz.19:06 przyszła Zalisz Jadwiga.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż został zatwierdzony plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym na planie uwzględniono trzy budynki w inwestycji „Lazurowe Centrum”. Można przystępować do realizacji inwestycji, ale trzeba przygotować dokumentację, w tym projekt oraz dostosować koncepcję do wybudowania schronów.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż we wniosku skierowanym do Rady Nadzorczej staraliśmy się w miarę szczegółowo opisać sytuację. Zgodnie z regulaminem realizacji inwestycji o sposobie realizacji inwestycji decyduje Rada Nadzorcza i możemy tą inwestycję zrealizować w dwojaki sposób: czyli w dotychczasowym modelu, czyli inwestorem jest Spółdzielnia i organizujemy własne służby inwestycyjne, wybieramy inżyniera kontraktu i generalnego i wykonawcę i realizujemy inwestycje i tutaj jest ogromne ale, gdyż jest to inwestycja o trochę innym charakterze niż wcześniejsze - jej przygotowanie wymaga ogromnych nakładów finansowych na wykonanie dokumentacji na rozbiórkę na sieci instalacji na wykonanie dokumentacji wykonawczej. Stwierdził, iż na same przekładki z dokumentami i rozbiórkę potrzeba będzie około 30 milionów złotych, a tych pieniędzy nie mamy i z tą inwestycją nigdy nie ruszymy, chyba żeby Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na zaciągnięcie takiego zobowiązania. Ponadto trzeba by rozbudować dział inwestycji, który ogranicza się obecnie do kierownika, inspektora i zarządcy i nie da się tak dużej inwestycji zrealizować w takim składem w dziale inwestycji.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż można realizować inwestycje w modelu generalny realizator inwestycji. Poprzednia Rada Nadzorcza uchwałą 18/2023 mając między innymi na uwadze kwestie dotyczące finansowania inwestycji i utrudnień w realizacji inwestycji wyraziła zgodę na realizację inwestycji w modelu generalny realizator inwestycji. W listopadzie 2024 ogłosiliśmy postępowanie przetargowe i zaprosiliśmy do składania ofert podmioty zewnętrzne. Wpłynęły 4 oferty i otwarcie ofert przez Komisję Przetargową Spółdzielni nastąpiło 16 stycznia 2025. W tych czterech ofertach jedna była nieważna ponieważ wpłynęła po terminie. Po Rozpatrywaliśmy ofert Komisja Przetargowa wybrała ofertę 5 th Avenue i upoważniła zarząd do przeprowadzenia negocjacji. W dniu 23 stycznia 2025 zaprosiliśmy przedstawicieli firmy 5 th Avenue do negocjacji i ich oferta przewiduje jak gdyby dwojaki sposób rozliczenia ze Spółdzielnią za udostępnienie terenu i wspólną realizację inwestycji. Kwota rozliczenia ze Spółdzielnią mogłaby wynosić około 30 mln zł , - mowa o tej koncepcji która była pierwotnie, bo ta koncepcja za chwilę się zmieni ponieważ będą zupełnie inne warunki techniczne. 29 kwietnia 2025 podpisaliśmy z tą firmą list intencyjny, że przystępujemy do negocjowania warunków wstępnej umowy o generalnym realizatorze inwestycji. Do tej pory nie podpisaliśmy tej umowy. Poprosiliśmy firmę 5 th Avenue o wskazanie czy podtrzymuje ofertę i 10 grudnia 2025 do Spółdzielni wpłynęło podtrzymanie oferty przez firmę 5 th Avenue również w odniesieniu do tego modelu wykonywania inwestycji i tego zakresu, który był przewidziany pierwotnie. Dopiero projekt wykonawczy określi nam zakres i tę ofertę będzie można modyfikować i dostosować do aktualnych warunków. Oczywiście na pewno będziemy musieli zrealizować ukrycia dla ludności bo dla wszystkich projektów dla pozwolenia na budowę, które składane są po 1 stycznia tego roku już takie wymogi są określone. Zarząd we wniosku prosi Radę Nadzorczą, żeby wyraziła powtórnie zgodę na realizację inwestycji w tym modelu. Można ewentualnie rozważać taki model, żeby generalnym realizatorem inwestycji była firma Budomex i równie byłaby generalnym wykonawcą bo wyrażają takie zainteresowanie ale dla mnie nie jest to zbyt bezpieczne ponieważ w jednych rękach praktycznie Budomex skupia całość tej inwestycji i będzie nam dyktowała warunki. Zarząd w umowie, którą podpisze po wyrażeniu przez RN zgody chce zawrzeć, że do własności spółdzielni przy współpracy z GRI należałyby takie sprawy jak: udział w wyborze generalnego

wykonawcy prawie nawet wskazanie generalnego wykonawcy, udział w określeniu struktury mieszkań, udział w określeniu zniżek dla członków spółdzielni i sposób wykonania i zagospodarowania lokali usługowych. Pozostałe kwestie dot. finansowania inwestycji od momentu rozpoczęcia projektu do momentu odbioru inwestycji pozostają w gestii generalnego realizatora. Musimy w tej umowie określić terminy gotówkowych rozliczeń, bo byśmy chcieli, żeby przy podpisaniu umowy o realizację inwestycji została wpłacona jakaś kaucja gwarancyjna na rachunek Spółdzielni.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej zadał pytanie: a kto projektuje?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż w tej chwili jest podpisana umowa z projektantem, bo podpisano ją na etapie gdy staraliśmy się o warunki zabudowy. Jest to Jedna z warszawskich pracowni projektowych. – Kazimierski i Ryba. Firma 5 th Avenue chciałaby jednak zmienić projektanta i wziąć pracownię, która opracuje całą dokumentację łącznie - czyli postara się o warunki na przekładki i postara się o dokumentację na rozbiórkę i wykona stosunkowo szybko dokumentację wymaganą do pozwolenia na budowę. Ten temat nie jest do końca dogadany i jest on do ustalenia.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż Pracownia Kazimierski i Ryba raczej jest pracownią konstrukcyjno- architektoniczną, ale nie projektują instalacji.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż idealnym modelem byłoby, żeby uzyskać pozwolenie na budowę do końca roku i w połowie przyszłego roku przystąpić do realizacji inwestycji. Inwestycja organizacyjnie będzie naprawdę bardzo trudną bo dzieje się to w centrum osiedla i trzeba będzie Spółdzielnię i innym lokalom zapewnić miejsca pracy. Moglibyśmy realizować tą inwestycję na podstawie uchwały tamtej Rady Nadzorczej ale tak jest nieelegancko. Temat się przeleżał nie z przyczyny Spółdzielni, gdyż nie mogliśmy dostać warunków zabudowy.
- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż istotne jest to co powiedział Pan Prezes, że Spółdzielnia może mieć wpływ na strukturę mieszkań, bo przy takiej inwestycji ważne jest, aby były atrakcyjne rozkłady mieszkań. Wiadomo, że dla członków Spółdzielni będziemy atrakcyjni cenowo, ale będą też mieszkania do sprzedaży na rynku i trzeba zadbać o ich atrakcyjność.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż do Spółdzielni przychodziły już osoby mówiące jakimi mieszkaniami są zainteresowani i projektując Spółdzielnia będzie się posiłkowała tymi

informacjami. Najważniejsze jest finasowanie inwestycji, gdyż wiemy, że WZ nie podejmie uchwały w sprawie zaciągnięcia kredytu.

- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż nawet jakby Spółdzielnia dostała zgodę na kredyt, to i tak jest szereg innych ryzyk.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż w dziale inwestycji trzeba by było dodać trzy etaty, gdyż stopień skomplikowania inwestycji jest większy i gdyż stopień uzbrojenia terenu będzie wymagał wiele przekładek. Jeżeli utrzyma się założenia wcześniejszej koncepcji to w ramach inwestycji powstanie 150 mieszkań i ponad 300 miejsc w garażu.
- Snopiński Marek stwierdził, iż wiadomo, że trzeba budować.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż w projekcie zmian ustawy o spółdzielniach wskazuje się, że Spółdzielnie będą wręcz zobowiązane żeby na pustych terenach będących w wieczystym użytkowaniu realizować inwestycje. Jeżeli nie, to tereny będą zabierane i oddawane deweloperom celem inwestycji mieszkaniowych.
- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż właśnie chodzi o koncepcję rozbudowywania się do wewnątrz a nie na zewnątrz, bo Warszawa nie ma gdzie się rozbudowywać na zewnątrz.
- Marek Snopiński stwierdził, iż inwestorzy może pożyczą pieniądze?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż małe inwestycje można realizować, ale nie tak skomplikowane inwestycje. Inwestor właśnie sfinansuje inwestycje od a do z i rozliczy się ze Spółdzielnią za grunt.
- Węclawska Teresa zadała pytanie: kto ustala cenę m<sup>2</sup> ?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż inwestor musi ustalić w zależności od tego jakie poniosą koszty. Na pewno cena nie będzie znana na tym etapie. Poinformował, iż uważa, że ceny nie będą odbiegać od cen rynkowych. Spółdzielnia będzie negocjować, aby dla członków były preferencyjne ceny.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż przychód nie będzie opodatkowany jak będzie przeznaczony na fundusz remontowy.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż najlepiej jak się rozliczymy rzeczowo wtedy nie będzie żadnego problemu bo dostaniemy lokale usługowe, które będą przynosiły przychody w dłuższym czasie. Przychód na fundusz remontowy nie będzie opodatkowany. Zostawimy lokale użytkowe i wiadomo, że nikt nam nie wybuduje lokali usługowych

za darmo i nam nie odda. Oddając grunt, będzie można wybudować lokale usługowe, które będą wynajmowane za wiele wyższą cenę, niż teraz obecnie są wynajmowane. W inwestycji centrum rezygnuje się z siedziby Spółdzielni, tylko chce się przeznaczyć lokale użytkowe na potrzeby wszystkich mieszkańców

- Dorota Dolota stwierdziła, iż najlepiej jak będzie jak najwięcej lokali usługowych dla Spółdzielni.
- Marek Snopiński zadał pytanie: czy może będzie w lokalach jakaś przychodnia?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż były pouzgardniane kwestie wynajmu lokali dla przychodni lekarskiej dla przychodni weterynaryjnej ale uzyskiwanie warunków zabudowy trwało 8 lat i przychodnie po prostu otworzyły się w innych miejscach. W koncepcji którą opracowywała Spółdzielnia przy składaniu wniosku o warunki zabudowy z częścią najemców ze starej struktury uzgodniliśmy jakie ich lokale interesują – jakie powierzchnie np. apteka, inferno, fryzjer, poczta, duży sklep. Jak będzie to przyszłość pokaże.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji pn. Lazurowe Centrum z udziałem generalnego realizatora inwestycji.
- Przyjęto następującą uchwałę:

#### **UCHWAŁA Nr 1/2026**

**z dnia 22.01.2026 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji pn. Lazurowe Centrum z udziałem generalnego realizatora inwestycji.**

Na podstawie § 49 pkt 18) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w związku z pkt II 3. lit. a) oraz pkt II 4 Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, Rada Nadzorca uchwala, co następuje.

#### **§ 1.**

Podtrzymuje się zgodę na zrealizowanie inwestycji budowlanej pn. „Lazurowe Centrum”, polegającej na wybudowaniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, działającą jako inwestor, zespołu budynków mieszkalnych

wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Lazurowej, Rozłogi/Siemiatyckiej w Warszawie, objętych księgą wieczystą numer: WA1M/00138315/1, z udziałem generalnego realizatora inwestycji, wyrażoną Uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2023 z 27 kwietnia 2023 roku.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

<b>Za przyjęciem uchwały głosowało:</b>	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.
<b>Przeciwko głosowało</b>	0 osób	
<b>Wstrzymało się od głosowania:</b>	0 osób	

### **Ad pkt 5) Omówienie pism Członka Spółdzielni w kwestii wybudowanych miejsc parkingowych z blokadą na osiedlu.**

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż pismo z dnia 06.11.2025 (L.Dz. 4131), 09.12.2025 r. (l.Dz. 4521) oraz z 29.12.2025 r. (l.Dz.50) Pana [imię] [nazwisko] stały przesłane członkom Rady Nadzorczej w materiałach-do przypomnienia, gdyż one były już owiane na poprzednich posiedzeniach.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał informację Zarządu skierowaną do Rady Nadzorczej w sprawie korespondencji członka P. ... w sprawie miejsc postojowych zamykanych na blokadę. W piśmie wskazano następujące informacje:
  1. Zgodnie z Regulaminem indywidualnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, uchwalonym już ponad 23 lata temu tj. 13.08.2002 r., Rada Nadzorcza wyraziła zgodę, aby zainteresowani członkowie Spółdzielni mogli wystąpić do Spółdzielni o wyznaczenie i budowę indywidualnych miejsc postojowych. Organem, który na wniosek członka Spółdzielni przyznawał takie miejsca postojowe, od 2002 r. jest Zarząd Spółdzielni. Stałą praktyką jest również, że koszt budowy indywidualnych miejsc parkingowych pokrywa w całości członek Spółdzielni. W przypadku rezygnacji z miejsca, koszt budowy zostaje zwrócony członkowi bez odsetek, a miejsce postojowe przekazywane jest do dyspozycji spółdzielni, celem wynajęcia. Wysokość opłat miesięcznych za miejsca postojowe ustala Rada Nadzorcza.
  2. Od tego czasu wybudowanych zostało łącznie 149 miejsc postojowych. Część z tych miejsc powstała w związku z likwidacją parkingów, zlokalizowanych na działkach przeznaczonych decyzją Walnego Zgromadzenia (wcześniej Zebrania Przedstawicieli) na realizację inwestycji mieszkaniowych dla członków spółdzielni. Spółdzielnia posiada miejsca postojowe także na terenie wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10, które są wynajmowane członkom spółdzielni, w szczególności z budynków Lazurowa 2 i Lazurowa 2a.
  3. Koszt budowy miejsc postojowych na terenie spółdzielni (a tym samym pobrana kaucja), był na przestrzeni ostatnich 23 lat zróżnicowany, wobec czego wszelkie wyliczenia mają błędne założenia i nigdy do Spółdzielni nie wpłynęła kwota 1.008.000,00 zł. Kaucja w 2011 roku wynosiła 3.378,82 zł. Aktualizacja wysokości kosztów budowy do 7.000,00 zł od sierpnia 2024 r.
  4. Upoważnienie ze strony Rady Nadzorczej do budowy indywidualnych miejsc postojowych nigdy nie zostało cofnięte, zostało potwierdzone zaktualizowanym regulaminem, który w kształcie obecnie obowiązującym został uchwalony 28.08.2024 r. Ramowe zasady budowania miejsc postojowych oraz ich finansowania pozostały bez zmian.

5. Uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzające przedmiotowe Regulaminy nie zostały zaskarżone zarówno w procedurze wewnątrzspółdzielczej jak i przed sądami powszechnymi, wobec czego są obowiązujące. Obowiązek ich przestrzegania dotyczy zarówno członków spółdzielni jak i członków organów Spółdzielni.
6. Kolejny element na który trzeba bezwzględnie zwrócić uwagę, jako że spółdzielnia mieszkaniowa działa w otoczeniu prawnym i podlega nadzorowi ze strony chociażby Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Dział techniczny wystąpił 15 lipca 2024. z wnioskiem do Zarządu Spółdzielni o wyrażenie zgody na wykonanie 66 szt. miejsc postojowych. Wniosek został pozytywnie rozpatrzony 18.07.2024 r. Projekty wykonała firma PRO STUDIO Pracownia Projektowa SP. z o.o dla dziewięciu różnych lokalizacji na terenie SM „Lazurowa”: Lazurowa 2A, Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 4, Lazurowa 4A, Lazurowa 6, Rozłogi 7 i Rozłogi 8. Prace zostały zgłoszone do Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy Bemowo.




Uzyskano pozytywne decyzje dla wszystkich lokalizacji. 19 lipca 2024 r. wywieszono na wszystkich klatkach schodowych osiedla informację dla mieszkańców w tej sprawie wraz z załączonymi planami sytuacyjnymi. Prace zlecono firmie ALDRO S.C., która wykonała roboty we wrześniu 2024 r.

7. Kwestie finansowania - co zostało wyżej opisane, są klarowne i akceptowalne przez każdego członka spółdzielni zawierającego umowę na miejsce postojowe (treść umowy stanowi załącznik do regulaminu). Wątpliwości Pana [imię] wyrażone chociażby w piśmie z 24.10.2025 r., skąd Spółdzielnia wzięła pieniądze na budowę 144 miejsc postojowych przez dwa lata, opiera się na nieznajdujących pokrycia w faktach założeniach. Budowa 149 miejsc postojowych trwa – co wynika z dokumentów, od ponad 23 lat. Rotacja na przedmiotowych miejscach jest umiarkowana (większość miejsc wynajmowana jest nieprzerwalnie od ponad 10 lat) oraz istnieje stałe zainteresowanie wynajęciem przedmiotowych miejsc, które zwalniają się głównie w przypadku zbycia lokalu.
8. Analiza wykazana w pismach Pana [imię] opiera się niestety na przypuszczeniach i domysłach, które nie znajdują odzwierciedlenia w rzeczywistości, a co najważniejsze w dokumentach, na które się wielokrotnie powołujemy się w kierowanej do Pana [imię] korespondencji. Ponadto, wszystkie

protokoły, uchwały i regulaminy obowiązujące w spółdzielni są dostępne na stronie internetowej [www.smlazurowa.pl](http://www.smlazurowa.pl).

9. Wpłacane przez członków spółdzielni kaucje są księgowane na rachunkach spółdzielni zgodnie z Ustawą o rachunkowości i podlegają corocznemu rozliczeniu w formie i wysokości ujawnionej w sprawozdaniach Zarządu (Załącznik nr 1 Dział III – rozrachunki parkingi) oraz informacje na ten temat są pokazane w bilansie spółdzielni przyjmowanym przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie. Informujemy również, że bilans poddawany jest corocznie badaniu przez biegłego rewidenta.

Członkowie Rady Nadzorczej stwierdzili, iż przyjmują do wiadomości odczytane wyjaśnienia Zarządu. Członkowie Rady Nadzorczej wyrazili następujące stanowisko w kwestii pisma Pana *[imię]*, „Rada Nadzorcza zapoznała się ze wszystkimi złożonymi pismami oraz uzyskała wyjaśnienia Zarządu w tej sprawie. Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza nie widzi uchybień oraz działań niezgodnych z regulacjami wewnętrznymi czy przepisami powszechnie obowiązującymi. Organizacja oraz finansowanie budowy miejsc postojowych przeprowadzane są przez Zarząd w sposób prawidłowy”. Prawidłowość działań Zarządu potwierdziły też wszystkie dotychczasowe lustracje i badania bilansów przez biegłych rewidentów przeprowadzane corocznie w Spółdzielni, które nie stwierdziły żadnych nieprawidłowości w/w zakresie”. Stanowisko Rady Nadzorczej zostało przyjęte przez członków Rady Nadzorczej w formie wniosku, 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
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Spółdzielnia aktualnie jest w trakcie przeprowadzanej lustracji za 2024 rok i zgodnie z sugestią Pana Przewodniczącego lustrator otrzymał pismo *[imię]*

- Członkowie Rady Nadzorczej odnosząc się to zapisu w pismach członka dot. umożliwienia swobodnych wypowiedzi na stronie internetowej dla wszystkich członków wskazali, że członek może założyć sobie forum i można tam wypowiadać się, a Spółdzielnia nie będzie administrować i ponosić kosztów z zapewnienie takiej możliwości na stronie internetowej.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż na FB Spółdzielni pojawiają się posty i zazwyczaj mieszkańcy poruszają i wypowiadają się na różne tematy i jest swoboda dyskusji.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż spółdzielnie czy wspólnoty zakładają własne grupy, gdzie mogą się wypowiadać.

### **Ad pkt 6) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.**

- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał pisma l.dz. 4671, 4672 członka Spółdzielni zamieszkujący budynek Lazurowa 4 w sprawie rozliczenia wody. Członek wskazał, iż nadal nie przyjmuje rozliczenia wskazanego przez Spółdzielnię. Wskazał iż rozliczenie jest wynikiem wadliwie działającego wodomierza i nakładki radiowej. Wskazując, że dokona zapłaty za rozliczenie po otrzymaniu prawidłowego rozliczenia.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż zgodnie z ustawą o miarach za sprawność techniczną urządzenia pomiarowego odpowiada ostateczny odbiorca, czyli mieszkaniec, który powinien kontrolować czy urządzenie działa. Spółdzielnia odpowiada jedynie za zorganizowanie powtórnej procedury legalizacji.
- Grabowska Agnieszka stwierdziła, iż taka sama zasada dotyczy również liczników energii elektrycznej, że odbiorca ma sprawdzać, czy urządzenia działają.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż po rozliczeniach na osiedlu są tylko trzy przypadki, gdzie mieszkańcy nie zgadzają się z rozliczeniem. Spółdzielnia wody nie zużyła, ktoś musi za to zapłacić jak zostało zużyte. Jest np. lokal wynajmowany dla większej liczby osób i Spółdzielnia nie ma wpływu co ktoś robi z własnym mieszkaniem.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż nie chodzi nawet o to ile osób wynajmuje, ile osób zamieszkuje. Jest licznik i licznik wskazuje zużyty wodę i trzeba za to zapłacić. Są zdjęcia porobione licznika, protokół jest zgodny ze zdjęciem z licznika. Nie ma tylko licznika, bo stare liczniki nie są trzymane, gdyż nawet właściciele ich nie chcą i liczniki zostały

zutyliizowane i dzięki temu w rozliczeniu za zakup liczników były zwroty dla mieszkańców.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż organizując przetarg na powtórny legalizację wodomierzy poprzez ich wymianę, to nie decyduje tylko cena wodomierza ale również cena odkupu starego wodomierza. Stare wodomierze są odkupowane przez firmę, bo tam są metale kolorowe. Na żądanie członka spółdzielni jeżeli by ktoś zauważył w międzyczasie że wodomierz pracuje nieprawidłowo to Spółdzielnia ma obowiązek zdemontować to urządzenie i zamontować urządzenie zastępcze a wodomierz oddać do Urzędu Miar i Wag na sprawdzenie.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Spółdzielnia nie walczyła z mieszkańcami, którzy nie zgadzali się na montaż nakładek radiowych np. uważając, że będzie to szkodliwe dla zdrowia i przynosiło zużycie na kartce. Na ten moment nawet te osoby już dokonały montażu nakładek.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż też są sytuacje kiedy osoby nie wymieniły wodomierzy i są rozliczane z ryczałtu. Mieszkańcy uważają, że np. Spółdzielnia powinna im powymieniać rury w mieszkaniu i dopłacić za to, że wymieniają liczniki.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał emaila, który został skierowany do Rady Nadzorczej odczytał od członka Spółdzielni P. ... w kwestii niezgadzania się z rozliczeniem wody.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż z tym członkiem Spółdzielni jest na etapie sporu sądowego. Dodał, iż członek żądał faktur sprzed 5 lat.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż licznik główny ze wskazań MPWiK i liczniki małe z budynków nie wskazują identycznego odczytu. Jest różnica do 10% i jest to woda współczynnik korekcyjny. Osoba, która dostaje faktury, nie jest w stanie tego nawet przeliczyć, bo nie otrzymuje współczynnika, który może wynosić do 10% i jest to zgodne z ustawą.

## **Ad pkt 7) Zamknięcie obrad.**

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:00

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 22.01.2026 r. zakończono.

B Kossak-Chrzanowska

/sporządziła/

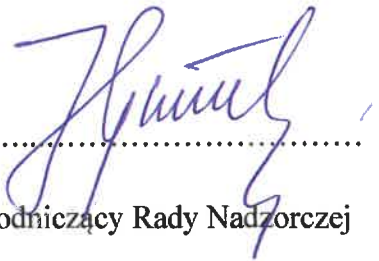
Beata Kossak – Chrzanowska

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 1/2026 z dnia 22.01.2026 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji pn. Lazurowe Centrum z udziałem generalnego realizatora inwestycji.