

## **Protokół nr 2/2026 r.**

### **z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 26 lutego 2026 r.**

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

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 26.02.2026 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 20:20.

#### **II. Obecność:**

- W posiedzeniu uczestniczyło czternastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, 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 1/2026.
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 rok.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i gaz.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w budynku przy ulicy Sterniczej 127 i Sterniczej 125a w Warszawie.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zakończenia współpracy z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich.
8. Przyjęcie planu Pracy Komisji Rewizyjnej na I półrocze 2026 roku.
9. Sprawy wniesione przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
10. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
11. 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 **12** członków RN : Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, 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 1/2026.**

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 1/2026. Wniosek przyjęto, gdzie:

- 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało **12** członków RN: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Piotr, Zalisz Jadwiga, 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 godzinie 19:04 przyszedł Krzysztof Bielecki i Bernadetta Woźniak*

#### **Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 rok.**

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż plan rzeczowo – finansowy był omawiany na Komisji Technicznej i Komisja rekomendowała przyjęcie Radzie Nadzorczej
- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej stwierdziła, iż plan był omawiany na Komisji Rewizyjnej i komisja również rekomenduje przyjęcie planu przez Radę Nadzorczą.
- Nie było żadnych pytań do planu rzeczowo- finansowego na 2026 rok.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 rok.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała Nr 2/2026**

#### **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**podjęta w dniu 26.02.2026 r. w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 rok**

Na podstawie § 49 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

## § 1.

Przyjmuje się Plan rzeczowo – finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 rok, w brzmieniu, jak w załączeniu do niniejszej uchwały.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Za przyjęciem uchwały głosowało:** 14 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, 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 przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i gaz.**

- Dorota Dolota stwierdziła, iż chciałaby powiedzieć, że robiła wstępne rozliczenie centralnego ogrzewania i ciepłej wody i stawki wyszły bardzo zbliżone do tych, które właśnie są w uchwałach i o których mówiono na komisjach - rozliczeniowe stawki. Nie ma innego wyjścia, trzeba podnieść te stawki.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż jeżeli chodzi o pogodę długoterminową to dodatnie będą temperatury w dzień, ale nocą będą temperatury minusowe. Może kolejna faktura nie

będzie w takiej wysokości jak była za grudzień. Ta podwyżka jest działaniem okresowym i ona ma nas uratować od takiej sytuacji, że nam odetną albo ciepłą wodę albo centralne ogrzewanie. Nikt z tego nie jest zadowolony.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż opłaty wnoszone do spółdzielni dzielą się na 12 miesięcy i członkowie ułamkową część wnoszą i w danym miesiącu dotyczy to wszystkich opłat nie tylko centralnego- więc to nie jest tak, że jak jest podwyżka i czynsz będzie naliczany, to i tak nam zabraknie około 300-400 tys. na zapłatę faktury z Veoli, więc jeśli jej nie możemy teraz zapłacić, to musimy zabrać z innych pozycji czynszu, żeby dopłacić tą fakturę. Wychodzi tak z miesiąca na miesiąc i zastanawia się co można później zapłacić, a czego nie można. W każdych pozycjach jest ten niedobór, jeśli są wyższe faktury niż wpływają naliczenia. Mowa jest o samych naliczeniach, bo nie mówi się o wpłatach, które są na koncie, bo na dzień 20 lutego powinny do spółdzielni wpłynąć bieżące czynsze. Jest 480 tysięcy na dzień 20 lutego, więc teraz ta pozycja się zmieniła tylko o 50 000 tysięcy, więc wcale nie jest dużo lepiej, bo 400 tysięcy jeszcze brakuje żeby można było zapłacić resztę faktur na bieżąco. Mieszkańcy nie biorą tego pod uwagę. Tak jak wieczyste użytkowanie przychodzi w jednej kwocie 580 tysięcy, a członkowie co miesiąc wpłacają na to wieczyste użytkowanie, które trzeba zapłacić jedną kwotą. Tak samo jest z Veolią 1, 2 mln członkowie nie zbierają w danym miesiącu na zapłatę tej faktury. W tym momencie bez tej podwyżki brakuje nam około 400 do 450 tysięcy, żeby zapłacić. Później niektórzy powiedzą, że przychodzi okres letni i można w sumie na to nadrobić - ale to nie jest prawda. Wysokość GJ się nie zmienia, wtedy nie ma tylko ogrzewania. Jest ta stawka tylko na okres grzewczy wprowadzona i tak jest późno wprowadzona, dwa miesiące później.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż w następnym roku będzie trzeba wcześniej wprowadzić podwyżkę w okresie grzewczym
- Dolota Dorota stwierdziła, iż może w następnym roku nie będzie takiej potrzeby, bo nie będzie takiej zimy.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż napisaliśmy dużą informację na kartce i tam wyjaśniamy mieszkańcom, jak to wygląda i na jaki czas podwyżka jest.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż z gazem jest sytuacja troszkę inna bo mamy gaz zbiorczy i rozliczamy się z jednego licznika na budynek i ta stawka nie była podnoszona od

2019 roku, a też ceny nośników rosną i to jest od ilości osób. Nie ma warunków technicznych, żeby zrobić instalację gazu w ten sposób, żeby wynieść liczniki na klatki, bo po prostu się nie zmieszczą, a przepisy zabraniają montażu liczników indywidualnych w lokalach mieszkalnych. Nasze klatki nie dadzą się tak przebudować, zresztą to są ogromne nakłady i tyle. Proszę też zauważyć, że osoby starsze mają taką tendencję, żeby zakrecać centralne ogrzewanie, a podgrzewacz się gazę i stąd też są niedobory.

- Krzysztof Soćko stwierdził, iż i tak płaci się mało za gaz. Na licznikach indywidualnych wychodzi o wiele więcej. Wychodzi gdzieś po 50 zł ta osobę to tak po minimalnej stawce jak mają osoby w domach. Była zima troszkę mroźniejsza i każdy widzi chyba, że trzeba więcej zapłacić za ogrzewanie.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Veolia podnosi minimum jedną podwyżkę na kwartał i Spółdzielnia musi reagować na to na bieżąco. Veolia też nie informuje na bieżąco o podwyżkach i zawsze jest miesiąc opóźnienia i zanim zostanie wprowadzona przez Spółdzielnię, to jest opóźnienie.
- Krzysztof Soćko stwierdził, iż patrząc pod kątem zarządzania i stawek za eksploatację czytał ostatnio artykuł o Spółdzielni na Bródnie, która podniosła z 2, 50 zł na 4, 00 zł to musi powiedzieć, że perspektywy posiedzeń Rady Nadzorczej patrzy na to, że może być szok dla mieszkańców częste podwyżki, ale lepiej częściej podnosić co chwilkę po mniejsze kwoty, niż nagle o dużą kwotę. Reakcja Zarządu Spółdzielni Lazurowa na warunki zmieniające się jest na bieżąco. Inne Spółdzielnie jak się czyta artykuły, że nie podnoszą w ogóle czynszu a później np. podnoszą 100%.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż oczywiście patrzymy na opłaty jakie są winnych Spółdzielniach, ale nie można też działać na stracie.
- Krzysztof Soćko stwierdził, iż oceniając po trzech latach bycia w Radzie Nadzorczej, że stawka 4, 50 za m<sup>2</sup> na warszawskim rynku to normalna stawka.
- Prezes Zarządu zauważył, że najwyższe stawki za centralne ogrzewanie są na Sternicza 129 131 Rozłogi 9 Lazurowa 12 - budynki, które nie są opomiarowane w podzielniki. Doskonale wiemy i o tym piszą wszędzie, że to nie jest doskonałe urządzenie do tego, żeby dzielić koszty, ale jest to jedyne urządzenie, przy takim wyposażeniu technicznym budynku, żeby wypracować chęć oszczędzania. Jeżeli będziemy w dalszym ciągu rozliczali to na metry kwadratowe, to stawka będzie się

różniła w granicach 2 zł na budynkach opomiarowanych i nie opomiarowanych. Przy rozliczeniu końcowym po roku jak się ludzie nauczą z tego korzystać, zawsze te rozliczenia na budynkach opomiarowanych są bardziej korzystne dla mieszkańców. Nie wie, czemu ludzie się opierają, żeby nie montować podzielników. Z kolei stawki są wysokie, bo u nas ludzie niepotrzebnie nie używają dużo wody, bo ilość czynnika grzewczego do podgrzania wody jest taka sama, natomiast rozruch jest mniejszy, to stawka jest większa.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż mieszkańcy mają oszczędności, bo na małych licznikach jest zwrot jeśli chodzi o ciepłą i zimną wodę, tylko jeśli doda się koszt podgrzania tej wody, to wtedy ten zwrot zamienia się w to, że trzeba dopłacić. Trudno jest komuś zrozumieć, że jak oszczędza to ma drogą wodę, bo podgrzanie w węźle jest takie same niezależnie od zużycia wody.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż gdyby zrobić jakoś super izolację byłoby mniej tych strat, ale to są ogromne koszty.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i gaz.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **UCHWAŁA NR 3/2026**

#### **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

#### **podjęta w dniu 26.02.2026 roku w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i gaz.**

Na podstawie § 49 pkt 15) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

#### **§ 1.**

Od 1 marca 2026 roku zatwierdza się nowe stawki opłat: gaz, centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, których wysokość w stosunku do każdej nieruchomości wynosi:

L.p.	Budynek	Nowe stawki opłat		
		Gaz w zł / osobę	centralne ogrzewanie	podgrzanie wody
1.	Lazurowa 2	8,77	9,25 zł /m <sup>2</sup>	71,60 zł /m <sup>3</sup>
2.	Lazurowa 2a	8,69	9,58 zł /m <sup>2</sup>	67,33 zł /m <sup>3</sup>
3.	Lazurowa 4	9,45	9,79 zł /m <sup>2</sup>	62,43 zł /m <sup>3</sup>
4.	Lazurowa 6	7,19	10,51 zł /m <sup>2</sup>	60,53 zł /m <sup>3</sup>
5.	Lazurowa 12	8,07	10,57 zł /m <sup>2</sup>	60,55 zł /m <sup>3</sup>
6.	Rozłogi 2	8,48	9,35 zł /m <sup>2</sup>	63,96 zł /m <sup>3</sup>
7.	Rozłogi 3	7,78	9,34 zł /m <sup>2</sup>	57,71 zł /m <sup>3</sup>
8.	Rozłogi 4	7,78	9,67 zł /m <sup>2</sup>	68,94 zł /m <sup>3</sup>
9.	Rozłogi 5	8,69	8,26zł /m <sup>2</sup>	69,04 zł /m <sup>3</sup>
10.	Rozłogi 6	9,19	9,61 zł /m <sup>2</sup>	63,39 zł /m <sup>3</sup>
11.	Rozłogi 7	9,34	9,03 zł /m <sup>2</sup>	65,17 zł /m <sup>3</sup>
12.	Rozłogi 9	7,80	10,10 zł /m <sup>2</sup>	64,86 zł /m <sup>3</sup>
13.	Sternicza 129	8,25	11,37 zł /m <sup>2</sup>	62,33 zł /m <sup>3</sup>
14.	Sternicza 131	7,62	11,71 zł /m <sup>2</sup>	56,81 zł /m <sup>3</sup>
15.	Siemiatycka 1	7,92	9,89 zł /m <sup>2</sup>	53,04 zł /m <sup>3</sup>
16.	Sternicza 127	-	163,00 zł/1GJ	57,04 zł /m <sup>3</sup>
17.	Sternicza 125a	-	161,00 zł/1GJ	52,00 zł /m <sup>3</sup>

## § 2.

Od 1 czerwca 2026 roku zatwierdza się nowe stawki opłat: centralne ogrzewanie, których wysokość w stosunku do każdej nieruchomości wynosi:

L.p.	Budynek	<b>centralne ogrzewanie</b>
1.	Lazurowa 2	5,10zł /m <sup>2</sup>
2.	Lazurowa 2a	5,25 zł /m <sup>2</sup>
3.	Lazurowa 4	5,30 zł /m <sup>2</sup>
4.	Lazurowa 6	5,31 zł /m <sup>2</sup>
5.	Lazurowa 12	5,23 zł /m <sup>2</sup>
6.	Rozłogi 2	5,52 zł /m <sup>2</sup>
7.	Rozłogi 3	3,76 zł /m <sup>2</sup>
8.	Rozłogi 4	4,50 zł /m <sup>2</sup>
9.	Rozłogi 5	3,87 zł /m <sup>2</sup>
10.	Rozłogi 6	4,95 zł /m <sup>2</sup>
11.	Rozłogi 7	4,20 zł /m <sup>2</sup>
12.	Rozłogi 9	5,00 zł /m <sup>2</sup>
13.	Sternicza 129	5,66 zł /m <sup>2</sup>
14.	Sternicza 131	5,57 zł /m <sup>2</sup>
15.	Siemiatycka 1	4,97 zł /m <sup>2</sup>

16.	Sternicza 127	132,00 zł/1GJ
17.	Sternicza 125a	127,00 zł/1GJ

Kalkulację opłat dla poszczególnych nieruchomości stanowią załączniki nr 2,3,4 które są integralną częścią Uchwały.

### § 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 14 osób

Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, 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

### UZASADNIENIE

Podstawą zmiany stawek opłat zaliczkowych za w/w media dla właścicieli lokali jest zmiana taryf cen i stawek opłat za energię cieplną, dostarczaną przez VEOLIA Energia Warszawa S.A, zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki decyzją nr DRE.WRC.4210.25.5.2025.170.XXIII.Wso z dnia 17 grudnia 2025 r. Jest to kolejny trzeci etap uwalniania cen za energię cieplną, elektryczną i gaz, który powoduje zastosowanie maksymalnych cen zakupu ciepła dla odbiorców objętych wcześniej systemem wsparcia na podstawie ustawy z 15 września 2022 r. Okres wsparcia czyli finansowanie przez Państwo części wydatków zakupu energii cieplnej został

przedłużony do 30 czerwca 2025 roku a to oznaczało, że od dnia 1 lipca 2025 r brak jest całkowicie dofinansowania z budżetu Państwa do zakupu ciepła dla odbiorów indywidualnych, spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

Aktualna taryfa stosowana przez Veolia Warszawa SA wskazuje, że od dnia

6 stycznia 2026 r ceny zakupu ciepła wzrosły odpowiednio o :

1. 10 % - opłaty stałe za moc zamówioną i przesyłowe centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
2. 19 % - opłaty za ciepło i usługi przesyłowe.

To oznacza, że w 2026 roku rząd odchodzi od powszechnego mrożenia cen energii cieplnej na rzecz celowanej pomocy socjalnej. Oznacza to, że od 6 stycznia 2026 roku rozliczenia za ciepło z sieci miejskiej odbywają się według taryf zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki URE, bez odgórnej blokady cen.

Dlatego też, celem zachowania płynności finansowej w zapłacie faktur za ciepło konieczna jest aktualizacja stawek opłat zaliczkowych dla właścicieli lokali.

### **Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w budynku przy ulicy Sterniczej 127 i Sterniczej 125a w Warszawie.**

- Dorota Dolota wniosła autopoprawkę do projektu uchwały polegając na zmianie w par.2 pkt 4 /miejsce postojowe w garażu- platforma zł/mp/ z 173, 68 na 162, 11 zł.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż zmiana stawek wynika z rozliczenia kosztów za bieżący rok, że te opłaty, które były wnoszone przez mieszkańców, po prostu nie wystarczają na pokrycie kosztów. Lokale są opomiarowane w całości i to wynika wprost z odczytów na urządzeniach pomiarowych i musimy podnieść opłaty. Fundusz remontowy - budynek przy 5-letniej gwarancji jak Sternicza 127 wchodzi w 4 rok użytkowania i podnosimy na 50 groszy po to, żeby mieszkańcy jak już będą wspólnotą mieli zgromadzone jakieś pieniądze, żeby robić jakieś różne prace po okresie gwarancji.

Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w budynku przy ulicy Sterniczej 127. Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 4/2026**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”**  
**z dnia 26.02.2026 roku w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali**  
**i nieruchomości wspólnej w budynku przy ulicy Sterniczej 127 i Sterniczej**  
**125a w Warszawie.**

Na podstawie § 49 pkt 15) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza niniejszym uchwała, co następuje.

**§ 1**

Od dnia 1 czerwca 2026 r. zmienia się wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej Sternicza 127 w wysokości brutto jak niżej:

**1. Lokal mieszkalny i usługowy**

1. Konserwacja i przeglądy techniczne - z 1,63 zł/m<sup>2</sup> na 1,70 zł/m<sup>2</sup> lokalu,
2. Energia elektryczna nieruchomości wspólnej - z 1,50 zł/m<sup>2</sup> na 1,60 zł./m<sup>2</sup> lokalu,
3. Sprzątanie nieruchomości i terenu - z 1,72 zł/m<sup>2</sup> na 1,80 zł./m<sup>2</sup> lokalu.
4. Opłata na Fundusz remontowy nieruchomości- z 0,20 zł/m<sup>2</sup> na 0,50 zł/m<sup>2</sup> lokalu.
5. Miejsce postojowe w garażu - z 123,07 zł/mp na 140,00 zł/mp
6. Pozostałe stawki opłat bez zmian.

**§ 2.**

Od dnia 1 czerwca 2026 r. zmienia się wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej Sternicza 125a w wysokości brutto jak niżej:

**1. Lokal mieszkalny i usługowy**

- |   |  |
|---|--|
| 1. Konserwacja i przeglądy techniczne lokalu,   | - z 2,76 zł/m <sup>2</sup> na 2,36 zł/m <sup>2</sup> |
| 2. Sprzątanie nieruchomości i terenu lokalu,  | -z 1,85 zł/m <sup>2</sup> na 2,00 zł/m <sup>2</sup>  |
| 3. Miejsce postojowe w garażu zł/mp.  | - z 127,62 zł/mp na 140,00                           |
| 4. Miejsce postojowe w garażu – platforma zł/mp.  | - z 162,11 zł/mp na 187,00                           |
| 5. Energia elektryczna nieruchomości wspólnej – z 1,49 zł/m <sup>2</sup> na 1,70 zł./m <sup>2</sup> lokalu, |  |
| 6. Pozostałe stawki opłat bez zmian.  |  |

### §3.

Podstawą do uchwalenia stawek opłat wymienionych w § 1 i § 2 są plany gospodarczo – finansowe na 2026 dla nieruchomości Sternicza 127 i 125a, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.

### § 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	14 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, 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 zakończenia współpracy z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich.**

- Prezes Zarządu stwierdził, iż mówiono o tym na komisjach, ale jeszcze raz krótko powie. Jakież czas temu wnioskowaliśmy o to, żebyśmy do tego związku należeli i

generowało nam to w sumie koszty. Prezes oraz Członek Zarządu nie mieli czasu ani możliwości, żeby za bardzo uczestniczyć w pracach tego związku. Zazwyczaj oddelegowani byli: Pani Edyta Benesz i Pan Jakub Mickiewicz jako kierownik działu inwestycji. Tak naprawdę uczestnictwo w tych różnego rodzaju szkoleniach tam jako spółdzielni niewiele dało i nie zdarzyło się, żeby związek deweloperów bronił interesów spółdzielni mieszkaniowych. Dodał, iż po pewnym czasie Zarząd uznał, że nasz udział w tym związku nie ma sensu. Mamy obowiązek dostarczyć uchwałę rady nadzorczej o rezygnacji z członkostwa w PZFD.

### **Ad pkt 8) Przyjęcie planu Pracy Komisji Rewizyjnej na I półrocze 2026 roku.**

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż członkowie RN otrzymali plan pracy Komisji Rewizyjnej w materiałach.
- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej stwierdziła, iż plan pracy Komisji wygląda następująco:
  1. Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowa Oaza” za okres od lipca 2025 roku do września 2025 roku.- do końca lutego 2026 roku.
  2. Omówienie planu rzeczowo- finansowego na 2026 rok- do końca lutego 2026 roku.
  3. Omówienie sprawozdania Zarządu i finansowego Spółdzielni za 2025 rok- do końca kwietnia 2026 roku.
  4. Omówienie projektu planu rzeczowo- finansowego na 2027 rok- do końca maja 2026 roku.
  5. Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowa Oaza” za okres od października 2025 roku do grudnia 2025 roku- do końca maja 2026 roku.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie planu pracy Komisji Rewizyjnej na I półrocze 2026 roku. Wniosek przyjęto, gdzie:
  - 👉 za przyjęciem wniosku głosowało 14 członków RN: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, 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 9) Sprawy wniesione przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

- Prezes Zarządu stwierdził, iż Walne Zgromadzenie planowane jest na 22 i 23 maja 2026 roku.
- Beata Kossak -Chrzanowska stwierdziła, iż zgodnie ze zmianami ustawy na obecnym WZ pełnomocnictwo będzie można przekazać tylko innemu członkowi Spółdzielni oraz osobie bliskiej np. mąż, żona córka, brat. Osoba bliska będzie musiała podpisać oświadczenie pod rygorem karalności. Osoby z zewnątrz nie będące spokrewnione nie będą mogły uczestniczyć na WZ.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż pełnomocnicy nie będą mogli brać udziału w wyborze członków do Rady Nadzorczej, ale w innych głosowaniach będą mogli brać.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż na parking Lazurowa 4 po wprowadzeniu opłat na łączną ilość 98 miejsc postojowych podpisało umów 71 osób. Wezwano Zarząd parkingu społecznego o zadbanie o to aby osoby, które nie podpisały umów dokonały tego. Użytkownicy miejsc postojowych zostali obciążeni nowymi opłatami i opłaty są wnoszone. Jeżeli chodzi o identyfikatory to system ten chce się wprowadzać na Lazurowej 4 i 6 oraz Rozłogi 5. Zostało wydanych około 80% procent identyfikatorów.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Zarząd prowadził, negocjacje z firm 5 th Avenue i prawdopodobnie na następnym posiedzeniu będzie omawiany projekt umowy na GRI. Drugie rozwiązanie, które jest również możliwe, to jest podjęcie rozmów z dotychczasowym Generalnym Wykonawcą inwestycji „Lazurowa Oaza” firmą Budomex. Po rozmowach z firmami zostanie podjęta decyzja. Zaznaczył, że nie

podpisze umowy, która będzie obarczona wielkimi warunkami, a straszenie się paragrafami od samego początku jest nieodpowiednie. Budomex chce wyłożyć własne pieniądze, ale nie chce współpracować z inną firmą chce sam wszystko robić. Prezes stwierdził, iż dokumentacja i rozbiórka itp. to około 30 mln zł i Budomex jest w stanie te pieniądze wyłożyć ale chce spełniać rolę wykonawcy i GRI i przyjmuje warunek, że Spółdzielnia ma wpływ na wybór projektanta i robimy projekt pod potrzeby Spółdzielni. Firma 5 th Avenue nie chętnie przyjmuje uwagi Spółdzielni. Prezes Zarządu stwierdził, iż ze względu na warunki atmosferyczne wykonanie inwestycji „Lazurowa Oaza” przesuwana jest na 30 czerwca i Budomex odłożył płatności do końca lipca. Budomex jest w branży i rozumie uwarunkowania sprzedaży tego typu domków.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż nie chcemy żeby wybudowano to, czego Spółdzielnia nie chce.
- Prezes Zarządu stwierdził iż jest stworzona koncepcja, która jest prawie przeniesiona do planu przestrzennego zagospodarowania. Od dawna Spółdzielnia robiła sondaż i wie jakie są potrzeby mieszkaniowe zainteresowanych. Wynajmujący niektórych lokali również ma określone zapotrzebowanie na strukturę lokali. Firma 5 th Avenue chciałaby wszystko robić w formie open otwartej jak najszybciej sprzedać, a Spółdzielnia chce aby warunki odpowiadały obecnym najemcom lokali.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż dostaliśmy propozycję ze strony Miasta Stołecznego Warszawy, żeby przystąpić do Spółdzielni energetycznej - polega to na tym, że my robimy fotowoltaikę i mamy magazyny energii i będziemy mieli nadprodukcję tej energii. Nie wykorzystamy tej energii na potrzeby własne, a sprzedawanie tej energii na dotychczasowych warunkach nie jest opłacalne. Natomiast można zrobić coś takiego właśnie z Miastem jak spółdzielnia energetyczna i sprzedawać tą energię na zupełnie innych zasadach. Sprzedawać do szkoły, do przedszkola, do różnego rodzaju instytucji. Musimy mieć to zarejestrowane - musi to być swego rodzaju uboczna działalność gospodarcza Spółdzielni. Mamy jakiś tam wstępny materiał na ten temat i poprosimy o zwołanie komisji technicznej na której specjalista to omówi i jak będzie taka wola to Spółdzielnia będzie to robić. Zrobiliśmy jako pierwsi w Polsce dźwigi w leasingu i spółdzielnia się nie zaważyła, a nigdy byśmy nie znaleźli tyłu pieniędzy na wymianę tych wszystkich dźwigów.

## **Ad pkt 10) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.**

- Przewodniczy Rady Nadzorczej stwierdził, iż do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo l.dz. 402/2026 od mieszkańców Rozłogi 7 w sprawie umieszczenia szlabanów na osiedlu Spółdzielni.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał przygotowany projekt odpowiedzi do mieszkańców Rozłogi 7, w którym wskazano min.

- ciąg pieszo-jezdny wzdłuż budynku Rozłogi 4 nie jest w użytkowaniu wieczystym SM „Lazurowa” i bez zgody Wydziału Infrastruktury Urzędu Dzielnicy Bemowo nie można wprowadzić ograniczenia ruchu w postaci szlabanów, które wprowadziłyby chaos komunikacyjny wśród kierowców odwożących dzieci do pobliskiego przedszkola.
- zawarte akty notarialne odrębnej własności lokali nie przewidują aby ograniczać dostęp pozostałych członków Spółdzielni do tych terenów
- montaż 2 szlabanów nie rozwiązałby problemów bo nie uniemożliwiłby wjazdu „pod prąd” przy budynkach Lazurowa 4 i Rozłogi 3, a takie wypadki są nagminne.
- Rada Nadzorcza podjęła decyzję o podniesieniu opłaty do 10,0 zł od lokalu na fundusz remontowy ciągów komunikacyjnych- na remonty i konserwację ciągów pieszo-jezdnych ponieważ obowiązująca stawka 6,00 zł ustalona została 15 lat temu w dniu 14 kwietnia 2011 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2011.

O godzinie 20:03 salę opuścił Krzysztof Bielecki

- Przewodniczy Rady Nadzorczej stwierdził, iż do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo l.dz. 678/2026 w którym mieszkańcy z budynku Sternicza 131 wskazywali, iż sprzeciwiają się montażowi podzielników ciepła

- Prezes Zarządu stwierdził, iż Zarząd udzielił odpowiedzi na wskazane pismo i poinformował, iż Spółdzielnia nie może sama zmienić mocy zamówionej. Po ewentualnym wykonaniu prac modernizacyjnych trzeba złożyć wnioski zgodnie z przepisami do dostawcy. Ostatnio moc zmieniano na podstawie audytów w 2016 roku i po modernizacji centralnego

ogrzewania znowu moc się zmieni. W przypadku kiedy moc zostałaby przekroczona to opłaty za tą moc są trzykrotnie większe niż dotychczasowe i nie chce się ponosić takiego ryzyka.

- Przewodniczy Rady Nadzorczej stwierdził, iż do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo l.dz.689/2026 w którym to członek zapytał o warunki sprzedaży terenu przy budynku Sternicza 125 a.
  - Prezes Zarządu stwierdził, iż teren sprzedany został tak jak sprzedajemy ogródki tym osobom mieszkającym na parterze. Członek wyraził chęć dokupienia tego terenu do ogródka. Mieszkańcy czy to spółdzielni czy wspólnoty podnosiliby po prostu koszty, żeby to utrzymywać, bo trzeba by kosić, pielęgnować. Nikt nie będzie musiał tego pilnować. Nie trzeba będzie robić dodatkowego oświetlenia. Nie będziemy się musieli martwić, że wszyscy tam będą wchodzili z pieskami, żeby te pieski tam się wypróżniały.
  - Przewodniczy Rady Nadzorczej stwierdził, iż do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo l.dz.621/2026 - decyzja a umorzeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania WZ na teren garażu przy Lazurowej 12. Miasto stwierdziło, że został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania i w związku z tym wystąpienie firmy jest bezprzedmiotowe.
  - Prezes Zarządu stwierdził, iż to jest przedstawiciel dewelopera ze spółdzielni obok, który występował o wydanie warunków zabudowy na budynek wielorodzinny na parkingu Lazurowa 12 / Rozłogi 9. Ponieważ teraz już nie obowiązuje instytucja warunków zabudowy, bo jest plan miejscowy, to administracyjnie umorzono postępowanie. Co będzie dalej nie wiadomo.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo l.dz.307/2026,405/2026-Członka z budynku Lazurowa 4 w kwestii prowadzonej ciągłej korespondencji w sprawie reklamacji za rozliczenie wody.
- Przewodniczy Rady Nadzorczej stwierdził, iż do Rady Nadzorczej wpłynął email członka Spółdzielni, który już wcześniej skierował pisma dot. życia wody twierdząc, że nie możliwe, aby w 8 dni zużył 300 m<sup>3</sup>.
  - Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż nie możliwe, aby ktoś zużył w 8 dni 300 m<sup>3</sup>.

-Dolota' Dorota stwierdziła, iż na dzień 31 grudnia został odczytany zdalnie odczyt i był określony stan licznika, a za 8 dni zostały zdjęte liczniki i został odczytany stan fizycznie i była różnica o 300m<sup>3</sup>, niż na koniec roku odczyt. Zaznaczyła, iż nie potrafi powiedzieć dlaczego ten stan był inny niż stan ze zdalnego odczytu. Najprawdopodobniej nakładka źle odczytała stan wodomierza na koniec grudnia, a że właściciel nie zarządza tym mieszkaniem, tylko wynajmuje lokal, i ma pełnomocnika który zarządza tym lokalem. Jakby ktoś sprawdził, to wiedziałby, że odczyt jest mniejszy niż nakładka odczytała. Jak do działu księgowości nie zgłasza nikt nieprawidłowości i nakładka nie daje żadnego alarmu to nikt nie podejmuje żadnych reakcji. Na członku Spółdzielni spoczywa obowiązek, aby po otrzymaniu odczytu sprawdzić, czy stan ten sprawdza się.

-Prezes Zarządu stwierdził, iż spotkał się z członkiem Spółdzielni. Zaznaczył, iż zna fizykę i wie ile wody może przepłynąć przez rury. Wskazał, iż Zarząd zastanowi się nad tą sytuacją. W tym momencie sprawa jest w sądzie, ale może warto polubownie rozwiązać taką sytuację.

#### **Ad pkt 11) Zamknięcie obrad.**

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:20

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26.02.2026 r. zakończono.



/sporządziła/

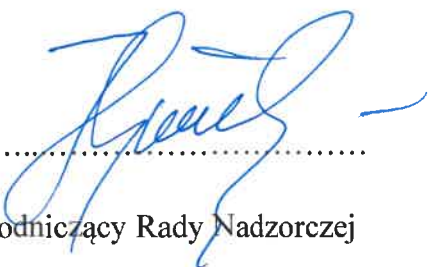
Beata Kossak – Chrzanowska

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 2/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 26.02.2026 r. w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 rok.

zał. nr 3 – UCHWAŁA NR 3/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 26.02.2026 roku w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i gaz.

zał. nr 4 – UCHWAŁA NR 4/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” z dnia 26.02.2026 roku w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w budynku przy ulicy Sterniczej 127 i Sterniczej 125a w Warszawie.

zał. nr 5 – Uchwała Nr 5/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 26.02.2026 roku w sprawie zakończenia współpracy z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich