

**Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 1. stycznia 2025 roku do 31. grudnia 2025 roku**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, której członkowie reprezentują poszczególne budynki będące w zasobach Spółdzielni, przez rok 2025 pracowała w składzie:

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| 1. Ewa Bilińska | [Sternicza 127] |
| 2. Krzysztof Marek Bielecki | [Rozłogi 5] |
| 3. Jerzy Czyżewski | [Rozłogi 7] |
| 4. Hanna Gadamska | [Sternicza 129] |
| 5. Agnieszka Grabowska | [Sternicza 131] |
| 6. Izabella Irena Kussy | [Lazurowa 4] |
| 7. Barbara Mulińska | [Lazurowa 2] |
| 8. Marcin Nestorowicz | [Rozłogi 9] |
| 9. Marek Owsianko | [Rozłogi 2] |
| 10. Piotr Runowski | [Rozłogi 3] |
| 11. Marek Snopiński | [Siemiatycka 1] |
| 12. Krzysztof Soćko | [Lazurowa 12] |
| 13. Teresa Węclawska | [Lazurowa 6] |
| 14. Bernadetta Woźniak | [Rozłogi 6] |
| 15. Jadwiga Zalisz | [Rozłogi 4] |

Prezydium Rady Nadzorczej pracowało w składzie:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. Jerzy Czyżewski | Przewodniczący |
| 2. Marek Owsianko | Wiceprzewodniczący |
| 3. Bernadetta Woźniak | Sekretarz |

Komisja Techniczna pracowała w składzie:

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| 1. Jerzy Czyżewski | Przewodniczący |
| 2. Krzysztof Marek Bielecki | Wiceprzewodniczący |
| 3. Agnieszka Grabowska | |
| 4. Barbara Mulińska | |
| 5. Marcin Nestorowicz | |
| 6. Marek Owsianko | |
| 7. Piotr Runowski | |
| 8. Marek Snopiński | |
| 9. Krzysztof Soćko | |
| 10. Teresa Węclawska | |

Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

1. Ewa Bilińska Przewodnicząca
2. Hanna Gadamska Wiceprzewodnicząca
3. Izabella Irena Kussy
4. Bernadetta Woźniak
5. Zalisz Jadwiga

W Komisji Przetargowej Rady Nadzorczej uczestniczyły następujące osoby:

1. Krzysztof Marek Bielecki
2. Jerzy Czyżewski
3. Agnieszka Ewa Grabowska
4. Jan Piotr Runowski
5. Marek Tomasz Owsianko
6. Teresa Maria Węclawska

W skład Komisji Przetargowej, zgodnie z zasadami zlecenia prac remontowych wchodzi także:

1. Prezes/Członek Zarządu - Przewodniczący Komisji
2. Inspektor Nadzoru Spółdzielni lub osoba wyznaczona przez Zarząd spośród pracowników (z głosem doradczym)

Rada Nadzorcza odbyła w 2025 r. 13 posiedzeń (w tym 4 w trybie korespondencyjnym) w dniach: 16.01. (w trybie korespondencyjnym), 30.01., 27.02., 19.03., 07.04.(w trybie korespondencyjnym), 24.04., 15.05., 25.06., 28.08.(w trybie korespondencyjnym), 18.09., 23.10., 27.11. (w trybie korespondencyjnym), i 18.12. 2025 r.

Frekwencja na posiedzeniach, Rady Nadzorczej była bardzo wysoka i wynosiła średnio 93%.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz pełne teksty podjętych uchwał znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem: www.smlazurowa.pl.

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 6 posiedzenia w dniach: 20.02.2025, 20.03.2025, 24.04.2025, 25.06.2025, 10.09.2025, 20.11.2025. Komisja Rewizyjna odbyła 5 posiedzeń w dniach: 16.01.2025., 22.02.2025, 20.03.2025, 24.04.2025, 10.09.2025. Komisja Parkingowa powołana w 2024 r. do nowelizacji Regulaminu parkingów społecznych, odbyła 2 posiedzenia w dniach 14.04.2025 r. i 12.06.2025 r.

W okresie sprawozdawczym podczas 13 posiedzeń Rady Nadzorczej rozpatrywane były zagadnienia z zakresu spraw organizacyjnych związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, gospodarki zasobami Spółdzielni oraz spraw inwestycyjnych. Na posiedzeniach podjęto zdecydowaną większością głosów (97,6% głosów „za”) 40 uchwał oraz dyskutowano z Zarządem o bieżących sprawach Spółdzielni lub podjętych przez Zarząd decyzjach niewymagających podejmowania przez Radę stosownych uchwał.

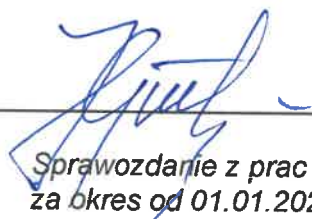
*Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku*

Wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w 2025 roku:

L.p.	Uchwała nr	Data	Uchwała	liczba członków Rady	obecni	frekwencja	za	przeciw	wstrz
Sprawy organizacyjne:									
1.	3	30.01.2025	w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	15	14	93,3%	14	0	0
2.	9	19.03.2025	w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 23 i 24.05.2025 r.	15	13	86,7%	13	0	0
3.	10	19.03.2025	w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia	15	13	86,7%	13	0	0
4.	14	7.04.2025	w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.	15	15	100,0%	15	0	0
5.	15	7.04.2025	w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.	15	15	100,0%	15	0	0
6.	16	7.04.2025	w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.	15	15	100,0%	15	0	0
7.	18	24.04.2025	w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2024 rok	15	14	93,3%	14	0	0
8.	20	24.04.2025	w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca- Richter w roku 2024.	15	14	93,3%	14	0	0
9.	21	24.04.2025	w sprawie oceny działalności Członka Zarządu Pani Doroty Dolota w roku 2024.	15	14	93,3%	14	0	0
10.	24	25.06.2025	w sprawie przyjęcia sprawozdania z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2024 rok.	15	12	80,0%	12	0	0
11.	25	25.06.2025	w sprawie podjęcia wszelkich działań celowych oraz niezbędnych do rozwiązania zaistniałego problemu w związku z lokalem przy ul. Rozłogi 6.	15	12	80,0%	12	0	0
12.	26	25.06.2025	w sprawie przyznania nagrody za 2024 r. Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca-Richter.	15	12	80,0%	10	2	0
13.	27	25.06.2025	w sprawie przyznania nagrody za 2024 r. Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota.	15	12	80,0%	11	0	1
14.	28	28.08.2025	w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2025 i 2026 rok.	15	14	93,3%	14	0	0
15.	31	19.09.2025	w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2025 roku.	15	15	100,0%	14	0	1
16.	32	19.09.2025	uchwały w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2024 rok.	15	15	100,0%	15	0	0

Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku

L.p.	Uchwała nr	Data	Uchwała	liczba członków w Rady	obecni	%	za	przeciw	wstrz.
Sprawy gospodarki Spółdzielni:									
1.	2	16.01.2025	w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na montaż podzielników ciepła w budynku przy ul. Lazurowej 2a.	15	15	100,0%	14	1	0
2.	6	27.02.2025	w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok	15	14	93,3%	14	0	0
3.	7	27.02.2025	w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz nowej opłaty stałej co i cw	15	14	93,3%	14	0	0
4.	19	24.04.2025	w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 rok, włącznie z planem remontów	15	14	93,3%	14	0	0
5.	23	25.06.2025	sprawie korekty Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok	15	12	80,0%	12	0	0
6.	33	18.09.2025	w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznego odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.	15	15	100,0%	15	0	0
7.	34	18.09.2025	w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.	15	15	100,0%	15	0	0
8.	35	18.09.2025	w sprawie uchwalenia stawki opłat na remonty i modernizację ciągów pieszo – jezdnych.	15	15	100,0%	15	0	0
9.	36	18.09.2025	w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.	15	15	100,0%	15	0	0
10.	38	27.11.2025	w sprawie korekty Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok.	15	15	100,0%	15	0	0
11.	39	27.11.2025	w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na montaż podzielników ciepła w budynku przy ul. Lazurowej 2.	15	15	100,0%	14	0	1

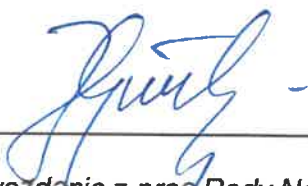


Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku

L.p.	Uchwała nr	Data	Uchwała	liczba członków w Rady	obecni	%	za	przeciw	wstrz.
------	------------	------	---------	------------------------	--------	---	----	---------	--------

Sprawy dotyczące Inwestycji: „Lazurowa Oaza”, „Lazurowe Apartamenty” i „Lazurowe Centrum” oraz budynku biurowego

1.	1	16.01.2025	w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.	15	15	100,0%	15	0	0
2.	4	30.01.2025	w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy o wykonanie dokumentacji projektowej z TEN JEDEN Piotr Pisarczyk, dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego z częścią handlowo-usługową w parterze wraz z garażem podziemnym wielostanowiskowym, parkingami naziemnymi, infrastrukturą techniczną i drogową, na części dz. ew. nr 45 z obrębu 6-12-05.	15	14	100,0%	14	0	0
3.	5	30.01.2025	w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy menedżerskiej z Prezesem Zarządu Zbigniewem Gaca - Richter dotyczącej realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Oaza”.	15	14	100,0%	14	0	0
4.	8	19.03.2025	w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowa Oaza” – Domki ul. Okrętowa	15	13	100,0%	13	0	0
5.	17	24.04.2025	w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie aneksu do umowy menedżerskiej z Prezesem Zarządu Zbigniewem Gaca - Richter dotyczącej realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Oaza”.	15	14	100,0%	14	0	0
6.	22	15.05.2025	w sprawie: zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w ramach inwestycji „Lazurowe Apartamenty”	15	13	100,0%	13	0	0



Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku

L.p.	Uchwała nr	Data	Uchwała	liczba członków w Rady	obecni	%	za	przeciw	wstrz.
Zmiany regulaminów									
1.	11	19.03.2025	w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.	15	13	86,7%	13	0	0
2.	12	19.03.2025	w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z garażu w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie	15	13	86,7%	13	0	0
3.	13	19.03.2025	w sprawie przyjęcia regulaminu prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125 A w Warszawie	15	13	86,7%	13	0	0
4.	29	28.08.2025	w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.	15	14	93,3%	13	1	0
5.	30	28.08.2025	w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.	15	14	93,3%	13	1	0
6.	37	23.10.2025	w sprawie zatwierdzenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.	15	15	100,0%	14	0	1
7.	40	18.12.2025	w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.	15	14	93,3%	14	0	0

średnia frekwencja

92,9%

Członkowie Rady Nadzorczej przy podejmowaniu decyzji kierowali się bezpieczeństwem mieszkańców oraz dbałością o wspólny majątek Spółdzielni.

Poza podejmowaniem uchwał dotyczących statutowych zadań Rady Nadzorczej i Spółdzielni Mieszkaniowej, podczas obrad Rady Nadzorczej poruszane były także sprawy dotyczące m. in.:

- Informacji Zarządu w sprawie zaawansowania prac związanych z wykonaniem pochylni dla osób niepełnosprawnych do budynku przy ul. Sterniczej 129.
- Informacja o stanie realizacji montażu fotowoltaiki i pomp ciepła dla potrzeb podgrzewu pierwotnego ciepłej wody użytkowej w budynkach przy ul. Sterniczej 129 i 131 oraz uzyskania grantów OZE z BGK.
- Przyjęcie planu pracy Komisji Rewizyjnej w I półroczu 2025 roku.
- Informacji Zarządu w sprawie realizacji inwestycji „Lazurowa Oaza”.
- wniosku Zarządu w sprawie przyspieszenia terminu prac na elewacji budynku przy ul. Rozłogi 6 ze względu na stan powłoki malarskiej i warstwy docieplenia.

Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku

- Przyjęcia planu pracy Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2025 roku.
- Informacji Zarządu w sprawie inwestycji „Lazurowe Centrum”.
- Informacji Zarządu w sprawie zaawansowania prac nad Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Jelonki Południowe.
- Informacji Zarządu w sprawie sprzedaży lokali w inwestycji „Lazurowa Oaza” przy ul. Okrętowej.
- Informacji Zarządu w sprawie funkcjonowania parkingów społecznych oraz inwestycji na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Podsumowanie

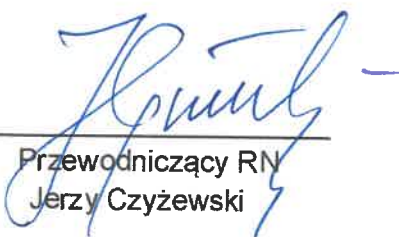
W związku z zakończeniem inwestycji „Lazurowe Apartamenty”, która została ona rozliczona w 2025 roku (uchwała Rady Nadzorczej nr 22 z dn.15.05.2025 r.). Wynik finansowy netto inwestycji wyniósł 2 163 696, 55 zł netto i o jego podziale będzie decydować Walne Zgromadzenie w 2026 roku Zysk z przedmiotowej inwestycji zostanie podzielony na pokrycie niedoborów na eksploatacji i fundusz remontowy Spółdzielni. Inwestycja umożliwiła również odpisywanie części kosztów związanych z bieżącą eksploatacją w ciężar inwestycji, co skutkowało tym, że mieszkańcy płacili mniejsze opłaty eksploatacyjne.


W związku z wejściem w życie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Spółdzielnia przystąpiła do prac wstępnych przy realizacji inwestycji „Lazurowe Centrum”.


Podstawowym problemem związanym z bieżącą działalnością Spółdzielni jest notoryczny wzrost opłat generowany przez dostawców mediów, dotyczy to zwłaszcza dostawcy ciepła – Veolii, co przekłada się na wzrost miesięcznych opłat mieszkańców – na co Spółdzielnia nie ma wpływu. Ponadto w tym zakresie Spółdzielnia nie może wesprzeć się zyskiem z inwestycji.

Działania podejmowane przez Zarząd Spółdzielni, przy współpracy z Radą Nadzorczą mają na celu przede wszystkim dbałość o dobro mieszkańców naszej Spółdzielni oraz jej dalszy rozwój inwestycyjny. Rada Nadzorcza rekomenduje, zatem Walnemu Zgromadzeniu udzielenie za okres sprawozdawczy, tj. rok 2025, absolutorium Prezesowi Zarządu p. Zbigniewowi Gaca Richter oraz Członkowi Zarządu p. Dorocie Dołota.

Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej

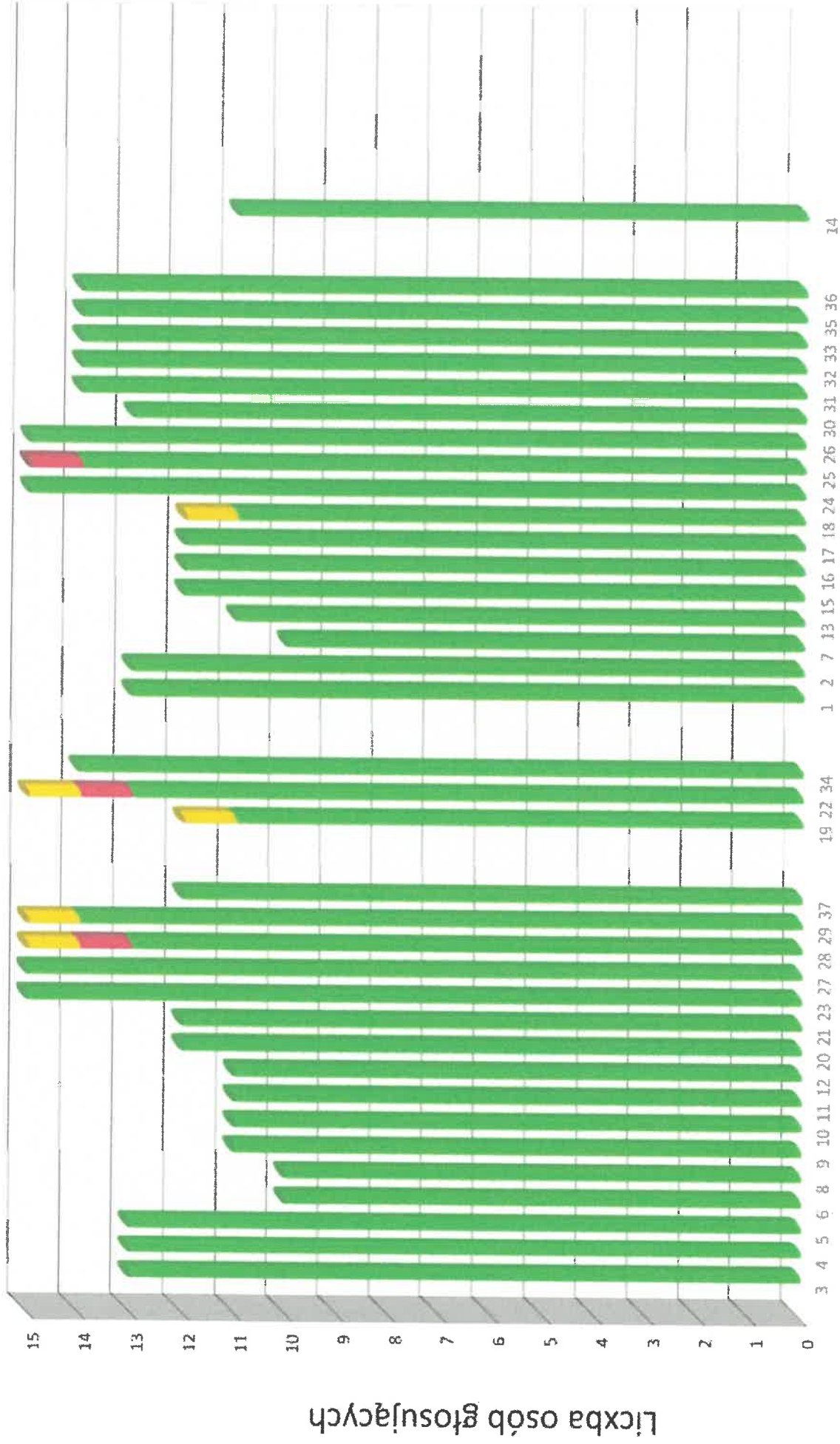

Przewodniczący RN
Jerzy Czyżewski


Wiceprzewodniczący RN
Marek Owsianko


Sekretarz RN
Bernadetta Woźniak

Warszawa, dn. 26.03.2025 r.

Głosowania uchwał Rady Nadzorczej w 2025 r.



Numery uchwał

■ ZA ■ PRZECIW ■ WSTRZYMA

[Handwritten signature]

