

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie ul. Rozłogi 8 , przeprowadzonej w dniach od 15.12.2025r. do 02.03.2026r. przez mgr Bohdana Biegańskiego posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 1506/95 – lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ul. Jasna 1.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy z dnia 12.11.2025r. zawartej pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „LAZUROWA” w Warszawie ul. Rozłogi 8.

Lustrator działał na podstawie upoważnienia wystawionego w dniu 20.11.2025r. przez Jerzego Jankowskiego - Prezesa Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ul. Jasna 1.

Podstawą zawarcia umowy o lustrację są postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami – z 2016r. poz.21.

2. Lustracją objęto pełną działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. oraz inwestycji „LAZUROWE APARTAMENTY” przy ul. Sterniczej 125A w okresie od 01.01.2025r. do 30.06.2025r.

3. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1) Organizacja spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).

3) Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia.
- koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjna, wywóz śmieci, ciepło).

5) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:



- nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6) Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

7) Działalność inwestycyjna:

- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
- pozyskanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

4. Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Związkiem, lustracja nie obejmuje badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z 29.09.1994r. o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych. Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką rachunkowości) oraz z obowiązującymi Spółdzielnie przepisami prawa i statutem. Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

5. W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali:

- Zbigniew Gaca-Richter – Prezes Zarządu
- Dorota Dolota - Członek Zarządu - Główny Księgowy,
- Grażyna Szewczyk – Zastępca Głównego Księgowego ds. Rozliczania Inwestycji,
- Jakub Miskiewicz - Kierownik Działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami,
- Robert Krawczak - Kierownik Działu Techniczno - Eksploatacyjnego,

- Beata Kossak-Chrzanowska – Specjalista ds. Organów Statutowych i Biura Zarządu,
- Edyta Mickiewicz – Specjalista ds. Członkowsko-Mieszkaniowych,

oraz inni pracownicy Spółdzielni w miarę potrzeb.

6. W dniu 15.12.2025r. lustrator na spotkaniu Zarządu Spółdzielni w którym wziął udział Prezes Zarządu Spółdzielni Pan Zbigniew Gaca-Richter oraz Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni Pan Jerzy Czyżewski, i V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni Pan Marek Owsianko, omówił zakres i tematykę badań lustracyjnych prosząc o powiadomienie o tym fakcie także pozostałych członków Rady Nadzorczej. W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również nie wyraziła życzenia rozszerzenia zakresu tematycznego badań, które wykraczają poza horyzont czasowy niniejszej lustracji.
7. Lustrację wpisano do książki kontroli pod pozycją Nr. 16/2025 w dniu 15.12.2025r.
8. Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 07 października do 26 listopada 2024 roku i obejmowała całokształt działalności za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 roku oraz działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia 2023r do 31 grudnia 2023r. Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 30 grudnia 2024 r. W liście tym stwierdzono, że w badanym okresie działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i poza uzupełnieniem rejestru członków o niezbędne informacje, Związek nie formował innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie Uchwałą Nr 4/2025 z dnia 23 i 24 maja 2025 r przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne wynikające z pełnej lustracji działalności Spółdzielni. Jednocześnie informacja o sposobie realizacji wniosków została przekazana do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Warszawie pismem Spółdzielni z dnia 23 czerwca 2025r znak L.dz.2221/BK-CH/2025.
9. Układ chronologiczny protokołu lustracji jest zgodny z zawartą umową i ramowym konspektem kompleksowej lustracji działalności Spółdzielni mieszkaniowej. Lustrację przeprowadzono zgodnie z Instrukcją w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej, zatwierdzoną uchwałą Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniu 20.10.2020 r.



- 10.** Kontrole innych uprawnionych organów zewnętrznych w okresie objętym lustracją:
- nie stwierdzono kontroli.
- 11.** Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni i dane porządkowe.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA” w Warszawie została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego za nr 0000006022 w XIII Wydziale Gospodarczym Sądu Rejonowego dla M.ST. Warszawy w Warszawie, postanowieniem Sądu Rejonowego dla M.ST. Warszawy w Warszawie 04.04.2001r. sygnatura sprawy WA.XIII. NS – REJ.KRS/166/01/436. Wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO pobrany 15.12.2025r stanowi **załącznik nr 1** do protokołu lustracji.

Statut Spółdzielni w § 1 stanowi, że Spółdzielnia jest dobrowolnym, samorządnym oraz samodzielny zreszczeniem o nieograniczonej liczbie członków i zmiennym funduszu udziałowym, jest Spółdzielnią własnościową, a majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków i założona została na czas nieokreślony.

Spółdzielnia dokonywała aktualizacji wpisów w rejestrze sądowym dotyczących zmian wprowadzanych w statucie oraz zmian w składzie Rady Nadzorczej, stosownie do wymogów ustawy Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia ma nadane następujące numery ewidencyjne:

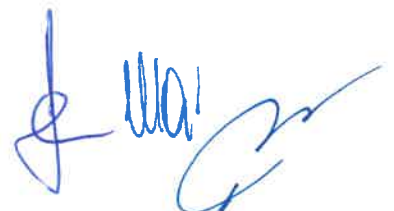
- KRS - 0000006022
- numer statystyczny REGON - 006232786
- NIP - 525-000-71-06
- numery telefonów - 22 532 29 61
- strona internetowa Spółdzielni: www.smlazurowa.pl
- adres e-mail Spółdzielni: biuro@smlazurowa.pl

W okresie objętym badaniem Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

Zbigniew Gaca-Richter - Prezes Zarządu
Dorota Dolota - Członek Zarządu – Główny Księgowy

Stan rozrachunków Spółdzielni z tytułu składek należnych:

- Krajowej Radzie Spółdzielczej – za rok 2024, uregulowane w całości jednorazowo w wysokości 550 zł (zgodnie z notą) ,
- Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP – /za rok 2024 brak/ - Spółdzielnia nie jest członkiem Związku - płatność zaliczkowa dot. kosztów lustracji za rok 2024 w wysokości 4.723,20 PLN została uregulowana w dniu 15.12.2025 roku.



B. USTALENIA LUSTRACJI

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach wynikających z przedstawianych dokumentów oraz wyjaśnień i sporządzonych przez pracowników Spółdzielni zestawień.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń tych organów,
- dokumenty członkowskie,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- plany gospodarczo-finansowe.

I. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI

1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, działalność Spółdzielni opierała się o statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Uchwałą Nr 1/2018 z dnia 7 września 2018 roku, które wprowadziło niezbędne zmiany w statucie Spółdzielni wymagane zmieniającym się stanem prawnym, a Sąd Rejonowy dla M. ST. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18.10.2018r. wydał Postanowienie o rejestracji statutu Spółdzielni.

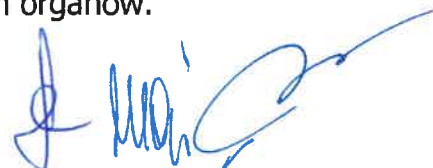
Aktualizacja statutu Spółdzielni wynikała z wielu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego, a także ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze /Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25/, i Spółdzielnia dostosowała postanowienia statutu do obowiązującego stanu prawnego.

Wśród postanowień statutu funkcjonował bezprzedmiotowy zapis § 49 punkt 8 statutu, że do właściwości Rady Nadzorczej należy podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni w związku z art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a który wyłącza stosowanie przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków. W roku 2023 Walne Zgromadzenie odbyte w dwóch częściach uchwałami 12/2023 z dnia 24.03.2023 i 12/2023 z dnia 31.03.2023 uchyliło ten zapis w statucie, jak również wprowadziło szereg zmian porządkowych w następujących §§ statutu: §2 ust.4, §13, §40 ust.9, §41 pkt. 11, pkt.13, §43 ust.4, §49 pkt.8, pkt.25, pkt.26, §51 ust.1, §64 ust.1, §77 ust.3, - jednocześnie uporządkowano numerację spisu treści statutu uchwałą 18/2023 z dnia 24.03 i 31.03.2023.

Zgodnie z § 37 statutu Spółdzielni mieszkaniowej, w okresie objętym lustracją organami Spółdzielni były:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd,
- Rady Budynków.

Statut Spółdzielni rozgranicza kompetencje poszczególnych organów.



2. Unormowania wewnętrzne Spółdzielni - regulaminy

Spółdzielnia posiada liczne wewnętrzne unormowania o charakterze regulaminowym, związane z bieżącą działalnością i jej potrzebami. Pozwalają na uszczegółowienie norm statutowych Spółdzielni. Zbiór licznych unormowań zawiera **załącznik nr 2** do protokołu lustracji.

Wyszczególnione unormowania wewnętrzne były w miarę potrzeb aktualizowane stosownymi uchwałami podejmowanymi przez statutowo upoważnione organy. W okresie objętym lustracją dotyczyło to unormowań wymienionych pod poz. nr 11, 15, 17, 25, w **załączniku nr 2** Regulaminy te są kompletne i poprawne merytorycznie, w sposób wystarczający zabezpieczały prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

3. Działalność organów Spółdzielni

a) Walne Zgromadzenie Członków

W statucie Spółdzielni obowiązującym w okresie objętym lustracją, postanowienia dotyczące działalności organów Spółdzielni zostały zawarte w §§37-61 Statutu, natomiast działalność Walnego Zgromadzenia członków powadzona była w oparciu o §§40-46 Statutu.

Zasady i szczegółowy tryb przeprowadzania obrad określa regulamin Walnego Zgromadzenia oparty na postanowieniach §§42-45 statutu. W/w regulamin przewiduje możliwość przeprowadzenia głosowania w formie elektronicznej zgodnie z § 40 ust. 9

W okresie objętym lustracją, odbyte Walne Zgromadzenie w częściach było zwołane w trybie §40 i §42 Statutu Spółdzielni. Częstotliwość i terminowość zwoływania organu Spółdzielni była zgodna z obowiązującymi normami prawnymi. Sposób powiadamiania członków był zgodny z ustalonym porządkiem prawnym: zawiadomienia kierowano do członków na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, zawierały czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Stosowne informacje w tej sprawie były zawarte również w zawiadomieniach w formie ogłoszeń na stronie internetowej Spółdzielni.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia członków zgodnie z §41 statutu należało:

- uchwalanie rodzaju i kierunków w rozwoju działalności Spółdzielni, a w szczególności wieloletnich planów gospodarczych,
- podejmowanie uchwał w sprawie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
- wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, w tym sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- udzielanie absolutorium w głosowaniu tajnym członkom Zarządu,

- podejmowanie uchwał w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu Zebranie nie udzieliło absolutorium,
- rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej pokrycia strat bilansowych,
- oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań Spółdzielni, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- podejmowanie uchwał w sprawie kredytów bankowych,
- uchwalanie funduszy celowych nieokreślonych w Statucie i zasad tworzenia oraz gospodarowania funduszami,
- rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości, nabycia i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej oraz w sprawie wykorzystania pozyskanych z tego tytułu środków finansowych,
- podejmowanie uchwał w sprawie podziału, połączenia się spółdzielni, oraz likwidacji Spółdzielni,
- podejmowanie uchwał w sprawach realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego i użytkowego,
- podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- uchwalanie Statutu lub dokonywanie zmian w Statucie,
- uchwalanie regulaminów :
 - Walnego Zgromadzenia,
 - wyboru członków Rady Nadzorczej ,
 - Rady Nadzorczej,
 - Rad Budynków,
 - przyjmowania członków Spółdzielni,
 - realizacji inwestycji oraz rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego,
 - zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych.

W 2024 roku Zarząd Spółdzielni zgodnie ze statutem zwołał Walne Zgromadzenie Członków. Łącznie w dwóch częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 149 osób oraz udzielono 90 pełnomocnictw. Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 24 i 25 maja 2024 roku podjęło większością głosów następujące uchwały:

1

Uchwała Nr 1/2024 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2023 rok – 129 za, 18 przeciw,

2

Uchwała Nr 2/2024 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2023 rok – 122 za, 20 przeciw,

3

Uchwała Nr 3/2024 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok - 154 za, 1 przeciw,

4

Uchwała Nr 4/2024 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2022 r.– 31.12.2022 r. – 155 za, 1 przeciw,

5

Uchwała Nr 5/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca- Richter za 2023 rok – 111 za, 74 przeciw,

6

Uchwała Nr 6/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2023 rok - 111 za, 70 przeciw,

7

Uchwała Nr 7/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku – 135 za, 12 przeciw,

8

Uchwała Nr 8/2024 w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2025r. , w tym projekt planu remontów – 121 za, 0 przeciw,

9

Uchwała Nr 9/2024 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2025 r.do dnia 31.12.2025 r. - 107 za, 6 przeciw.

Wyniki głosowań wskazały na pozytywną ocenę działań zrealizowanych przez Zarząd w roku 2023. Walne Zgromadzenie podjęło istotne uchwały, które dotyczyły takich zagadnień jak : uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za rok 2023 oraz przyjęło wnioski polustracyjne z lustracji pełnej działalności oraz działalności inwestycyjnej za okres od dnia 01.01.2022 do dnia 31.12.2022 roku. Ponadto pozytywnie zaopiniowano założenia do planu rzeczowo-finansowego na rok 2025 oraz oznaczono najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2025.

b) Rada Nadzorcza

Zgodnie z postanowieniem § 47 statutu, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Podstawę prawną funkcjonowania Rady Nadzorczej stanowił statut Spółdzielni oraz regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 6 czerwca 2014 roku uchwałą nr 14/2014, zmieniony uchwałą nr 19/2022 Walnego Zgromadzenia w dniach 02,03,09.09.2022r. Zakres działania Rady Nadzorczej zawarty jest w postanowieniach § 49 statutu.

Skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w 2024 roku

Rada Nadzorcza 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	
L.P.	Imię i Nazwisko
1.	Mulińska Barbara Maria
2.	Kussy Izabella Irena
3.	Węclawska Teresa Maria
4.	Soćko Krzysztof Mieczysław
5.	Owsianko Marek Tomasz V-CE PRZEWODNICZĄCY RN
6.	Runowski Jan Piotr
7.	Zalish Jadwiga
8.	Bielecki Krzysztof Marek
9.	Woźniak Bernadetta SEKRETARZ RN
10.	Czyżewski Jerzy PRZEWODNICZĄCY RN
11.	Nestorowicz Marcin
12.	Snopiński Marek Jan
13.	Gadamska Hanna
14.	Grabowska Agnieszka Ewa
15.	Bilińska Ewa

W 2024 roku odbyło się 11 posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęto 38 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli wszystkie uchwały - wykaz uchwał stanowi **załącznik nr 3** do protokołu lustracji.

Zgodnie z § 50 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza przy konstituowaniu się wybiera i odwołuje prezydium w składzie Przewodniczący, Zastępca i Sekretarz. Wybiera także ze swojego grona komisję rewizyjną oraz komisję techniczną, a w miarę potrzeby inne komisje stałe. W składzie Rady Nadzorczej działają dwie komisje stałe: rewizyjna i techniczna. Zakres działania wymienionych komisji jest unormowany regulaminami zatwierdzonymi przez Radę :

- Komisji Rewizyjnej – uchwałą RN nr 51/2022 z dnia 24.11.2022r,

-Komisji Technicznej – uchwałą RN nr 52/2022 z dnia 24.11.2022r.

Z dokumentacji przedstawionej lustratorowi wynika, że wymienione komisje działały w sposób planowy. W 2024 roku odbyło się 6 posiedzeń Komisji Rewizyjnej oraz 3 posiedzenia Komisji Technicznej.

Komisja Rewizyjna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" na 2024 rok.
- analiza pisma członka Spółdzielni z budynku Szeligowska 6A.
- omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za okres od listopada 2023 roku do stycznia 2024 roku.
- omówienie sprawozdania Zarządu i finansowego Spółdzielni za 2023 rok.
- omówienie projektu planu rzeczowo- finansowego na 2025 rok.
- omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Apartamenty” za okres od lutego 2024 do kwietnia 2024 roku.
- kontrola przetargów, które odbyły się w I półroczu 2024 roku.
- omówienie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2024 roku.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości stawek za media: opłata stała co i cw, opłata za centralne ogrzewanie, opłata za podgrzanie wody.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej dla budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
- omówienie Analizy opłacalności zagospodarowania nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym – Centralna Część Osiedla.
- omówienie kalkulacji nakładów i ceny sprzedaży inwestycji „Lazurowa Oaza” – domki ulica Okrętowa.

Komisja Techniczna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" na 2024 rok.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki na konserwację domofonów dla wszystkich budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie wymiany tablic i centrali domofonów na nowsze modele z czytnikiem - na wniosek Rad Budynków.
- omówienie sprawozdania Zarządu i finansowego Spółdzielni za 2023 rok.
- omówienie projektu planu rzeczowo- finansowego na 2025 rok.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości stawek za media: opłata stała co i cw, opłata za centralne ogrzewanie, opłata za podgrzanie wody.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej dla budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
- omówienie korekty planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany kolejności wykonywania robót

regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2 i Lazurowa 2a.

Pracami Rady Nadzorczej kierowało prezydium Rady. Posiedzenia prezydium nie są protokołowane. Zarówno prezydium jak i komisje stałe Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie podejmowały żadnych decyzji ani wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.

Z prac komisji Rady Nadzorczej sporządzone są stosowne protokoły.

Dokumentacja odbytych posiedzeń Rady Nadzorczej oraz komisji Rady Nadzorczej nie budzi zastrzeżeń. Po szczegółowym sprawdzeniu materiałów dotyczących pracy Rady Nadzorczej lustrator stwierdza, iż w badanym okresie Rada Nadzorcza prowadziła skuteczną kontrolę działalności Spółdzielni i pracy Zarządu Spółdzielni.

Za udział w pracach Rady Nadzorczej, członkowie Rady pobierają wynagrodzenia. Podstawą wypłaty wynagrodzeń członkom Rady Nadzorczej za pracę są unormowania zawarte w § 51 ust. 1, 2, obowiązującego Statutu, określające wysokość i zasady wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji. Określone zasady są zgodne z art. 8² ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wymienione wyżej zapisy powtórzone zostały w § 15 regulaminu Rady Nadzorczej, gdzie przysługiwało członkom wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, bez względu na liczbę posiedzeń. Członkom Prezydium /Przewodniczący Rady, Z-ca Przewodniczącego Rady i Sekretarz Rady/ oraz Przewodniczącym Komisji - 30 %, a pozostałym członkom Rady 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego na podstawie ustawy z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Powyższe wynagrodzenie nie przysługuje jeżeli członek nie brał udziału w żadnym posiedzeniu w danym miesiącu.

c) Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 54 ust.1 i 2 statutu Spółdzielni składa się z 2 osób - Prezesa, i członka Zarządu.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni działał w oparciu o §§ 53-57 statutu Spółdzielni. Członkowie Zarządu są etatowymi pracownikami Spółdzielni. Skład zarządu został wymieniony w pkt. „A” protokołu.

Funkcjonowanie Zarządu opierało się na regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą, uchwałą Nr 36/2014 Rady Nadzorczej z dnia 23.10.2014r. Regulamin Zarządu określa obowiązki Zarządu oraz rozgranicza podział czynności między członków Zarządu.

Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Dokumentowanie odbytych posiedzeń nie budzi zastrzeżeń.

Protokoły Zarządu zawierają:

- numer kolejny protokołu,
- datę posiedzenia,
- osoby obecne na posiedzeniu,
- porządek obrad,
- omówienie spraw będących przedmiotem posiedzenia,



- postanowienia zarządu,
- podpisy członków zarządu obecnych na posiedzeniu.

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegialnie. Odbył 14 posiedzeń na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- omówienia przyznanych decyzji w sprawie uzyskanych Grantów OZE na montaż paneli fotowoltaicznych.
- omówienia wniosku w sprawie wykonania prac czyszczenia i udrożnienia rur kanalizacyjnych oraz wymiany wywiewek kanalizacyjnych na dachach budynków w związku z montażem paneli fotowoltaicznych.
- omówienia wniosku w sprawie remontu dachu w budynku Rozłogi 7, w związku z montażem paneli fotowoltaicznych.
- omówienia planu rzeczowo- finansowego na 2024 rok oraz przekazanie Radzie Nadzorczej.
- omówienia pisma zarządu parkingu społecznego Lazurowa 12/Rozłogi 9 w sprawie przedłużenia sposobu użytkowania parkingu na kolejne lata.
- omówienia sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za 2023 rok oraz przekazanie Radzie Nadzorczej.
- omówienia projektu założeń do planu rzeczowo - finansowego na 2025 rok oraz przekazanie Radzie Nadzorczej.
- przyjęcia analizy wykonalności inwestycji „Lazurowa Oaza”.
- omówienia wniosku w sprawie konieczności doposażenia stanowisk pracowników w ekrany monitorowe, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rodziny i Polityki Społecznej.
- omówienia wniosku w sprawie aktualizacji kosztów realizacji inwestycji budowlanej i wysokości wkładów budowlanych lokali mieszkalnych, usługowych i miejsc postojowych w inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
- omówienie wniosku w sprawie przyjęcia instrukcji przetargowej na wybór Inżyniera Kontraktu dla inwestycji „Lazurowa Oaza” i przekazanie Radzie Nadzorczej, celem podjęcia uchwały.
- omówienie wniosku w sprawie zawarcia umowy efektu z firmą TEN JEDEN Piotr Pisarczyk na wykonanie dokumentacji projektowej dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków garażowych wielostanowiskowych z usługami na parterze i przekazanie Radzie Nadzorczej, celem podjęcia uchwały.
- omówienie kwestii wybudowania miejsc postojowych na osiedlu oraz ustalenie wysokości zwrotnej kaucji za dzierżawę miejsca parkingowego.
- omówienie problemu związanego z nadmierną ilością prusaków, szczurów na terenie osiedla.
- omówienie kwestię potrzeby wykonania polimeryzacji w budynku Lazurowa 4 i 6.
- omówienie stanu technicznego pawilonów handlowo- usługowych przy ul. Lazurowa 10, Lazurowa 8 i Rozłogi 8.
- omówienie wykonania pochylni dla osób niepełnosprawnych w budynku przy ul. Sterniczej 129.
- omówienie wprowadzenia oznakowania pionowego według nowych projektów organizacji ruchu na drogach do budynku Siemiatycka 1, Lazurowa 12 i Rozłogi 9 i wydawania stosownych identyfikatorów parkingowych.

- omówienie zmian w regulaminie rozliczania ciepła i gazu oraz regulaminie windykacji.
- omówienie wstępnych kosztów realizacji inwestycji „Lazurowa Oaza”.
- przyjęcie Standardów Ochrony Małoletnich w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
- omówienie kwestii kontynuacji docieplenia stropów piwnic i docieplenia stropodachów w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
- omówienie kwestii podniesienia stawki najmu lokali użytkowych oraz pomieszczeń i wydzielonych części wspólnych od stycznia 2025 roku.
- omówienie wpływów i wydatków na funduszu na prace termomodernizacyjne i montaż paneli fotowoltaicznych.

Zarząd kierował działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz poprzez podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom. Do kompetencji Zarządu należało m.in. prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów, podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, składanie oświadczeń wobec członków w imieniu Spółdzielni oraz informowanie o bieżącej działalności. Ponadto, zgodnie z podziałem wynikającym ze schematu organizacyjnego, Zarząd koordynował prace podległych pracowników.

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd zajmował się także zarządzaniem wspólnotą mieszkaniową Sternicza 96, 98, 100, wspólnotą mieszkaniową przy ul. Szeligowska 6, 6a, 8, 10 oraz nieruchomością przy ul. Sterniczej 127 przygotowaniem inwestycji „Lazurowe Centrum” i „Lazurowa Oaza”, oraz budynków garażowych wielostanowiskowych z usługami.

Rejestr uchwał Zarządu prowadzony jest w wersji komputerowej i zapewnia prawidłowy nadzór nad ich realizacją. W badanym okresie podjął 21 uchwał. W omawianym okresie Zarząd kompetentnie i skutecznie zajmował się obsługą interesantów, koordynował prace podległych pracowników (zgodnie z podziałem wynikającym ze schematów organizacyjnych Spółdzielni) oraz przekazywał informacje mieszkańcom o bieżącej działalności Spółdzielni.

Spółdzielnia od 2010 roku posiada domenę smlazurowa.pl w której to domenie prowadzi stronę internetową www.smlazurowa.pl oraz konta poczty elektronicznej. Na w/w stronie w opcji KONTAKT w dziale WAŻNE INFORMACJE znajdują się między innymi adresy e-mail do poszczególnych działów Spółdzielni.

Ponadto w/w strona internetowa posiada opcję STERFA MIESZKAŃCA\DOKUMENTY za pomocą, której każdy uprawniony (**serwis jest spersonalizowany**) Członek Spółdzielni ma wgląd do formularzy, regulaminów, sprawozdań, protokołów, statutu, uchwał i decyzji organów Spółdzielni oraz do ustawy:

- Spółdzielniach Mieszkaniowych,
- Prawo Spółdzielcze,
- Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 10.05.2018 roku,
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27.04.2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych,

- Ustawa o własności lokali.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd Spółdzielni przestrzegał zasady kompetencyjności przy podejmowaniu decyzji.

d) Rady Budynków

Zgodnie z postanowieniami § 58 statutu, Rady Budynków sprawują nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, dotyczącą poszczególnych budynków, oraz reprezentują członków zamieszkujących lub posiadających lokal użytkowy w tych samych budynkach. Statutowo Rady Budynków składają się z 3 do 15 członków, (w obecnej kadencji 6 Rad liczy po 3 członków a pozostałe 4- 6członków) a zakres działania zawarty jest w postanowieniach §§ 58 - 61 statutu, oraz regulaminie Rad Budynków uchwalonym uchwałą nr 16 Walnego Zgromadzenia członków w dniu 08.06.2014 roku.

Regulamin w § 4 stanowi, że do właściwości Rady Budynku należy min.:

- nadzór i kontrola działalności Spółdzielni dotycząca danego budynku, oraz rozpatrywanie i podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących danego budynku,
- opiniowanie projektów planów remontowych i finansowych przedstawionych przez Zarząd w zakresie robót w budynku, oraz rozpatrywanie spraw które mają być przedmiotem Walnego Zgromadzenia i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
- zgłaszanie propozycji w sprawie zagospodarowania lub wynajmowania lokali użytkowych znajdujących się w budynku, zmiany przeznaczenia lub sprzedaży tych lokali, oraz opiniowanie wniosków Zarządu odnośnie wynajmowania tych lokali,
- rekomendowanie kandydatów do Rady Nadzorczej, oraz podejmowanie inicjatyw w sprawach społecznych, socjalnych i działalności kulturalno – oświatowych w danym budynku.

Z dokumentacji posiadanej w Spółdzielni wynika, że na kadencję obejmującą okres 2023 - 2026, na 15 funkcjonujących Rad Budynków nie zostały wybrane 4 Rady Budynków, tj: Lazurowa 2, Lazurowa 2A, Rozłogi 3, Rozłogi 5. Z postanowień §5 ustęp 2 regulaminu wynika, że posiedzenia są zwoływane przez Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności przez Zastępcę Przewodniczącego według potrzeb, jednak przynajmniej raz na pół roku, natomiast zgodnie z zapisem §5 ustęp 13 regulaminu, kopie protokołów wraz z załącznikami przekazuje się w terminie 7 dni od dnia jego sporządzenia Zarządowi i Radzie Nadzorczej.

Z treści protokołów z odbytych posiedzeń wynika, że Rady Budynków w okresie objętym badaniem lustracyjnym, zajmowały się sprawami wynikającymi z ich regulaminowego umocowania.

e) struktura organizacyjna służb etatowych

Spółdzielnia posiada zatwierdzaną strukturę organizacyjną – statut Spółdzielni w § 49 stanowi, że Rada Nadzorcza zatwierdza strukturę organizacyjną. W okresie objętym badaniem, obowiązywała struktura organizacyjna Spółdzielni zatwierdzona uchwałą nr 55/2023 z dnia 30.11.2023r. która ustalała :

- ogółem zatrudnienie – 30,5 etatu,
- w tym na stanowiskach robotniczych – 9 etatów,



Struktura organizacyjna zawiera graficzne zestawienie komórek organizacyjnych oraz ich podporządkowanie, przedstawia szczegółowy podział spółdzielni jako zakładu pracy na jednostki organizacyjne w pionach:

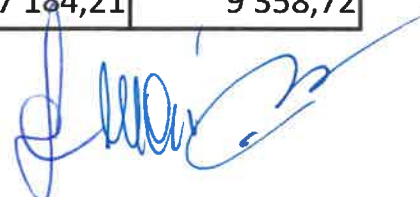
- Prezesa Spółdzielni,
- Głównego księgowego – członka Zarządu.

Spółdzielnia posiada regulamin organizacyjny określający zakres działania poszczególnych komórek organizacyjnych oraz samodzielnych stanowisk pracy. Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” został uchwalony Uchwałą nr 7/2014 Rady Nadzorczej z dnia 16.04.2014r, następnie zmieniony Uchwałą Nr 1/2023 Rady Nadzorczej z dnia 26.01.2023r i dostosowany do aktualnej sytuacji oraz potrzeb Spółdzielni. System organizacyjny uzupełniają zakresy czynności pracowników.

Przeprowadzone badania lustracyjne wykazały, że w okresie objętym lustracją struktura organizacyjna Spółdzielni była zatwierdzana uchwałami Rady Nadzorczej i dostosowywana do istniejących potrzeb Spółdzielni, /obowiązująca na rok 2024 zatwierdzona uchwałą nr 55/2023 z dnia 30.11.2023r/.

ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

L.p.	Wyszczególnienie	rok 2023	rok 2024
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach	23,33	21,00
	w tym		
	- pracownicy umysłowi	17,25	15,25
	- dozorczy i sprzątacze	6,08	5,75
	- konserwatorzy		
	- inni		
2.	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł (brutto) łącznie z ZUS	2 554 662,05	3 220 916,46
	w tym:		
	- osobowy fundusz płac (z premiami i nagrodami ale bez ZUS)	1 848 726,62	2 365 150,59
	- bezosobowy fundusz płac	254 235,72	266 403,50
3.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł (brutto) ogółem:	6 603,54	9 385,52
	w tym		
	- pracownicy umysłowi	7 184,21	9 358,72



- dozorczy i sprzątacze	4 956,07	5 864,78
- konserwatorzy		
- inni		

W okresie objętym lustracją, zatrudnienie średnioroczne kształtowało się na poziomie 21 etatu tj. znacznie poniżej stanu zatwierdzonego w strukturze organizacyjnej. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie ogółem na 1 zatrudnionego wynosiło 9.385,52 brutto. Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł (brutto) z ZUS w 2024 roku wyniosły 3.220.916,46 zł. Dane dotyczące zatrudnienia i wynagrodzenia zawarte są w zestawieniu powyżej w protokole. Zatwierdzona na rok 2024 struktura organizacyjna stanowi **załącznik nr 4** do protokołu lustracji.

Akta osobowe pracowników zatrudnionych w Spółdzielni prowadzone są na podstawie przepisu art. 298¹ k.p. i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996r. (Dz.U. Nr 62/96, poz. 286), ze zmianami wprowadzonymi w Rozporządzeniu MPiPS z dnia 6 grudnia 2002r. (Dz.U. Nr 214, poz. 1812).

Zgodnie z § 6 ust. 1 tego rozporządzenia, Spółdzielnia zakłada i prowadzi akta osobowe oddzielnie dla każdego pracownika. Dokumenty w aktach osobowych grupowane są w trzech wyodrębnionych częściach oznakowanych literami A, B, C. Przeprowadzone badania lustracyjne akt osobowych wykazały, że dokumenty znajdujące się w poszczególnych częściach akt osobowych są ułożone w porządku chronologicznym, są ponumerowane i zarejestrowane. Dokonano szczegółowego sprawdzenia akt osobowych pracowników na stanowiskach kierowniczych, samodzielnych i losowo wybranych gospodarzy budynków /łącznie 10 akt/. Akta osobowe zawierają wszystkie wymagane dokumenty.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy składały się:

- Regulamin pracy - zatwierdzony uchwałą nr 22/2008 Zarządu Spółdzielni z dnia 17.12.2008 r. z późniejszymi zmianami, (ostatnia zmiana z 14.12.2022r wprowadzona uchwałą Zarządu nr 23/2022).
- Regulamin wynagradzania pracowników wprowadzony uchwałą Zarządu nr 3/2017 z dnia 01.02.2017 r. (ostatnia zmiana z 14.12.2023r wprowadzona uchwałą Zarządu nr 27/2023) wraz załącznikami:
- Załącznik nr 1 - taryfikator kwalifikacyjny - aktualizowany uchwałą Zarządu nr 13/2021 z dnia 08.12.2021 r.

Zgodnie z zasadą podaną w art. 241 26 § 2 Kodeksu Pracy powyższy regulamin nie obejmował członków Zarządu Spółdzielni, ponieważ zasady wynagradzania członków Zarządu zostały unormowane w Regulaminie Wynagradzania Członków Zarządu SM „Lazurowa” – obecnie obowiązuje regulamin wprowadzony przez Radę Nadzorczą uchwałą 27/2019 z dnia 29.08.2019r.

Roczne plany urlopów pracowniczych są prowadzone, urlopy zaległe za 2024 rok wynosiły łącznie 367 dni wg. zestawienia :

Wyszczególnienie	2024
Zarząd	38
Pracownicy umysłowi	260

i zostały wykorzystane zgodnie z przepisami.

Pracodawca wywiązał się z obowiązku dotyczącego udostępnienia pracownikom tekstu przepisów dotyczących równego traktowania w zatrudnieniu.

Spółdzielnia prowadzi badania okresowe pracowników, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Prowadzone są szkolenia Bhp dla pracowników na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych. Zaświadczenia lekarskie oraz zaświadczenia ze szkoleń znajdują się w aktach osobowych. Prowadzone są karty pracy i ewidencja czasu pracy zgodnie z obowiązującymi przepisami. Spółdzielnia prowadzi elektroniczną ewidencję czasu pracy.

Zgodnie z art. 234 § 3 Kodeksu pracy, Spółdzielnia prowadzi rejestr wypadków przy pracy. W 2024r nie odnotowano wypadków przy pracy. Spółdzielnia posiada opracowania dotyczące ryzyka zawodowego związanego wykonywaną pracą na stanowiskach robotniczych i biurowych oraz poinformowała w sposób udokumentowany pracowników o ryzyku zawodowym, które wiążą się z wykonywaną pracą. Ich weryfikacja i ostatnie uaktualnienia w zależności od potrzeb mają miejsce na bieżąco.

Przestrzegane są również instrukcje bezpieczeństwa pracy i przeciwpożarowe.

Spółdzielnia posiada opracowane zasady ochrony i przechowywania bazy danych osobowych. Z dniem 24.05.2018r uchwałą nr 1/2018 (poza okresem objętym lustracją) Zarząd Spółdzielni wprowadził „Politykę bezpieczeństwa informacji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, określającą zasady przetwarzania i ochrony danych w Spółdzielni, zgodnie z motywem 78 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych. Uchwałą Zarządu nr 3/2021 z dnia 22.04.2021r zmieniono załącznik nr 16 do instrukcji zarządzania systemem informatycznym. Został również wyznaczony Inspektor Ochrony Danych (IOD) oraz Administrator Systemu Informatycznego (ASI). Zawarte w dokumentacji ochrony danych osobowych rozdziały, uchwałą w sprawie przyjęcia tej dokumentacji oraz dokumenty powołania IOD i ASI Dokumentacja ochrony danych osobowych prowadzona jest w wersji papierowej i elektronicznej. Wersja papierowa przechowywana jest w Biurze Zarządu. Wersja elektroniczna jest prowadzona przy użyciu aplikacji webowej, umieszczonej na stronie <https://rodomaster.pl> do której dostęp jest szyfrowany za pomocą protokołu SSL. Na bieżąco są prowadzone rejestry:

- udostępnień danych innym podmiotom, który dotyczy głównie danych mieszkańców udostępnianych komornikom,
- udostępnień danych podmiotom, których dane dotyczą,
- powierzeń, które wpisywane są tyle razy ilu zbiorów danych dotyczy.

Do spraw wyszczególnionych w protokole, związanych z ogółem zagadnień osobowokadrowych lustrator nie wnosi uwag.

W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia nie prowadziła odrębnego rejestru skarg i wniosków. Skargi i wnioski członkowskie w Spółdzielni nie są ewidencjonowane w sposób sformalizowany. Wszystkie pisma przychodzące w tym o

charakterze skarg i wniosków są rejestrowane w dzienniku korespondencyjnym, a następnie kierowane przez resortowego członka Zarządu do realizacji przez właściwe komórki organizacyjne. Z ustaleń lustracji wynika, iż Zarząd Spółdzielni w celu ułatwienia kontaktów użytkowników lokali z organami Spółdzielni i administracją udostępnił również stronę internetową zawierającą między innymi dane ułatwiające kontakty z poszczególnymi komórkami organizacyjnymi Spółdzielni. W 2024 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 4265 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone. W ramach skarg i wniosków członkowie Spółdzielni przyjmowani są przez Członków Zarządu w każdy czwartek tygodnia w godzinach od 15⁰⁰ do 17⁰⁰ oraz w zależności od potrzeb, natomiast członkowie Rady Nadzorczej nie pełnią dyżurów.

Nie stwierdzono skarg nie załatwionych bądź pozostawionych bez odpowiedzi. Wpływające do Spółdzielni wnioski, odwołania lub inne zgłaszane sprawy są rejestrowane w dzienniku korespondencji przychodzącej i poprzez dekretację kierowane są do odpowiedniego organu Spółdzielni.

Stanowiska kontroli wewnętrznej w formie wydzielonej Spółdzielnia nie posiada. Sprawowana jest kontrola funkcjonalna wynikająca z zakresów czynności kierownictwa Spółdzielni i pracowników.

Kontrola funkcjonalna dokonywana jest przez wszystkie osoby zajmujące stanowiska kierownicze – w ramach nadzoru sprawowanego nad wykonywaniem zadań przez podległych pracowników (kontrola kierownicza). Na stanowiskach nie kierowniczych, kontrola funkcjonalna polega na sprawdzeniu określonych czynności lub dokumentów w określonym zakresie i na określonym etapie załatwienia spraw (kontrola funkcjonalna pozioma).

Do podstawowych rodzajów kontroli dokonywanej przez pracownika należy sprawdzenie dokumentów pod względem:

- merytorycznym, tzn. zgodności treści dokumentu ze stanem rzeczywistym oraz przepisami prawa materialnego,
- formalnym, tzn. zgodności formy dokumentów z wymogami określonymi w przepisach,
- rachunkowym, tzn. prawidłowości wyliczeń,
- zgodności z innymi dokumentami lub stanem faktycznym, które kontrolującemu są znane w przypadkach, w których zgodność taka jest wymagana,
- terminowego wykonania czynności przez inne komórki organizacyjne, uczestniczące w załatwianiu sprawy.

Kontrole wymienione wyżej pracownicy wykonują na bieżąco, potwierdzając prawidłowość opracowania dokumentu lub zapisując w dokumencie zastrzeżenia oraz wpisując na nim datę kontroli składając własnoręczny podpis. Obowiązek sprawdzania dokumentów wynika także z Instrukcji obiegu i kontroli dokumentów finansowo- księgowych, zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni w dniu 22.11.2006r. a którą Spółdzielnia posiada i przestrzega.



W zakresie ochrony mienia, Spółdzielnia posiada umowy ubezpieczenia majątku zawarte z Towarzystwem Ubezpieczeniowym „UNIQA”, FILAR Bezpieczny dom „Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych” które są odnawiane corocznie.

Ubezpieczenie obejmuje:

- ubezpieczenie mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie od następstw nieszczęśliwych wypadków,
- ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz Spółdzielni,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku/gotówka w kasie/
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- zbiory danych,
- szyby okienne i drzwiowe.

Lokalny system alarmowy zainstalowany w siedzibie Spółdzielni z którego sygnały są odbierane i rejestrowane przez firmę „HOBUS” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Wałbrzyskiej 2a z którą to spółką Spółdzielnia ma podpisana umowę w ramach, której w/w firma zobowiązuje się w przypadku odebrania sygnału alarmowego z lokalnego systemu do niezwłocznego podjęcia interwencji w ramach ochrony w systemie zdalnego powiadamiania z określonymi maksymalnymi czasami reakcji.

- ewidencji nieruchomości i majątku ruchomego,
- inwentaryzacji składników majątkowych, która przeprowadzana jest w Spółdzielni zgodnie z postanowieniami art. 26 i art. 27 ustawy z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości (Dz. U. nr 121 poz. 591 ze zmianami) przez zespoły spisowe powoływane zarządzeniem Prezesa Zarządu.

4. Formy i zasady prowadzenia działalności społeczno – kulturalnej.

- Postanowienia § 2 ust. 4 pkt. 5 statutu Spółdzielni przewidują prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej. Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10/2019 z dnia 24.05.2019 r. i 25.05.2019 r. zmieniono wysokość stawki na działalność społeczną, oświatową i kulturalną z 1 zł na 3 zł miesięcznie za lokal mieszkalny., a uchwałą nr 17/2019 z dnia 27.06.2019r Rady Nadzorczej wprowadzono obowiązek uiszczania opłaty od 01.10.2019r.

Działalność społeczno – kulturalna ma określone zasady jej prowadzenia w „Regulaminie prowadzenia działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie”, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 32/2015 z dnia 24 września 2015 roku. Działalność została uruchomiona w lokalu będącym własnością Spółdzielni, oraz nadano nazwę lokalu - „Klub osiedlowy Kulturalna”. W lokalu tym istnieje możliwość korzystania z Internetu. Dodatkowe unormowania działalności „Klubu...” zostały wprowadzone regulaminami:

- „Regulaminem zajęć plastycznych organizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lazurowa”, zatwierdzonym uchwałą nr 5/2018 Zarządu z dnia 12.09.2018r,
- „Regulaminem zajęć z języka angielskiego organizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lazurowa w Klubie osiedlowym Kulturalna”, zatwierdzonym uchwałą nr 2/2020 z dnia 21 stycznia 2020r.

LP	Wyszczególnienie	Plan 2024	Wykonanie na 31.12.2024r.
1	Przychody w tym:	103 617,00	101 122,94
-	<i>Wpływy lokali mieszkalnych</i>	54 617,00	50 755,59
-	<i>odpłatne karnety</i>	49 000,00	29 515,59
-	<i>pozostałe przychody</i>		20 851,76
2	Koszty w tym :	103 617,00	101 101,67
-	<i>Imprezy okolicznościowe, festyny i inne</i>	10 000,00	10 756,13
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	3 500,00	1 212,39
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	83 117,00	83 521,99
-	Druk gazetki	3 000,00	
-	<i>Materiały plastyczne</i>	4 000,00	5 611,16

Wynik finansowy na 31.12.2024r. - nadwyżka przychodów nad kosztami 21,27 zł.

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. w ramach działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielni Mieszkaniowa „Lazurowa” zorganizowała między innymi następujące wydarzenia:

1. Cykliczne zajęcia plastyczne dla dzieci.
2. Wernisaż prac plastycznych.
3. Stała zbiórka plastikowych nakrętek na cele charytatywne.
4. Komunikacja z mieszkańcami, uwzględniająca nowoczesne formy przekazu. Umieszczanie bieżących informacji na stronie internetowej spółdzielni, w aplikacji elektronicznej oraz w mediach społecznościowych.
5. Współpraca z innymi placówkami: Bemowskie Centrum Kultury, Ośrodek Pomocy Społecznej
6. Gimnastyka oraz bezpłatne badania medyczne dla seniorów .

Spółdzielnia nie tworzy funduszu społeczno wychowawczego. Podstawowym źródłem finansowania działalności są wpłaty wnoszone przez mieszkańców w opłatach a ponad to, różnego rodzaju wnoszone odpłatności /min. opłaty za karnety z zajęć plastycznych/. Strona ekonomiczno – finansowa tej działalności prezentująca zarówno źródła finansowania jak i kierunki wydatków, jest elementem planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni. Przychody prowadzonej działalności w roku 2024 zamknęły się kwotą 101.122,94 zł, natomiast koszty w roku 2024 wyniosły 101.101,67 zł. Szczegółowe koszty i przychody działalności przedstawia powyższe zestawienie.

II. STAN PRAWNY GRUNTÓW BEDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI I RACJONALNOŚĆ ICH WYKORZYSTANIA.

Według stanu na dzień 01.01.2024 r. tj. na początek okresu objętego badaniem lustracyjnym, we władaniu Spółdzielni znajdowało się 11,9959 ha gruntu. Spółdzielnia posiada w całości /100%/ uregulowany stan prawny gruntów. Na koniec okresu objętego lustracją Spółdzielnia posiadała 11,9647 ha gruntu z czego 3,6250 ha powierzchni gruntu to teren zabudowany natomiast grunty o pow. 0,4898 ha planowane są do zabudowy. Grunty nie nadające się do zabudowy (tereny zielone, ciągi komunikacyjne) wynoszą 7,8499 ha. Z ogólnej powierzchni gruntów jakie Spółdzielnia posiada, 3,4336 ha gruntów stanowi własność, natomiast 8,5311 ha gruntów jest w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

GOSPODARKA GRUNTAMI

L.p.	Wyszczególnienie	w latach	
		2023	2024
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni w ha	11,9959	11,9647
	w tym:		
	- zabudowana	3,6562*	3,6250*
	- planowana do zabudowy	0,4898	0,4898
	- nie nadająca się do zabudowy (tereny zielone, ciągi komunikacyjne)	7,8499	7,8499
2.	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny w ha	11,9959	11,9647
	w tym:		
	- własność	3,4648	3,4336
	- użytkowanie wieczyste	8,5311	8,5311

Zmiany jakie zachodziły w gospodarce gruntami w 2024 r. zostały poddane badaniom lustracyjnym i po ich przeprowadzeniu nie wnosi się uwag do całości zagadnień związanych z gospodarką gruntami Spółdzielni. Zmiany spowodowane zmniejszeniem wielkości gruntów będących we władaniu Spółdzielni są wynikiem zawarcia 13 umów przeniesienia własności lokali w badanym okresie do których zostały przypisane odpowiedniej wielkości udziały w gruncie, a to spowodowało pomniejszenie powierzchni gruntu Spółdzielni o 0,0312 ha.

W wyniku przeprowadzonej lustracji stwierdzono, że na przestrzeni badanego okresu Spółdzielnia prowadziła gospodarkę gruntami zgodnie z obowiązującymi przepisami.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI.

Zgodnie z § 2 statutu, celem Spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie

członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Potrzeby mieszkaniowe Spółdzielnia zaspokaja zgodnie z postanowieniami statutu poprzez:

- budowanie budynków mieszkalnych w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu – w pierwszej kolejności na rzecz członków, a w dalszej kolejności na rzecz osób nie będących członkami Spółdzielni,
- budowanie garaży wielostanowiskowych w celu ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym według pierwszeństwa jw.
- budowanie oddzielnych lokali użytkowych służących zaspokajaniu wspólnych potrzeb członków,
- nabywanie prawa własności nieruchomości gruntowych lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

Sprawy związane z członkostwem uregulowane zostały w §§ 3 - 22 Statutu oraz w następujących regulaminach:

- Regulaminie w sprawie określenia zasad i trybu postępowania przy udostępnianiu dokumentów Członkom SM „Lazurowa” zatwierdzony uchwałą nr 10/2014 Rady Nadzorczej,
- Regulaminie porządku domowego i użytkowania lokali wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 53/2023 z dnia 30.11.2023 r.:

Postanowienia statutu w sposób szczegółowy regulują:

- a/- przyjęcie na członków - §§ 3 – 6
- b/- prawa i obowiązki członków - §§ 7 – 9
- c/- wpisowe, udziały, wkłady - §§ 11 – 13
- d/- ustanie członkostwa - §§ 14 – 20
- e/- postępowanie wewnątrz spółdzielcze - §§ 21 – 22.

Zgodnie z postanowieniami § 6 statutu prowadzony jest rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska /nazwy/, miejsce zamieszkania /siedziby/, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków, datę i przyczynę ustania członkostwa. Rejestr dostosowany do wymogów art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze.

Rejestr członków prowadzony jest w wersji papierowej i składa się z 2-ch tomów.

I tom kończy się na nr. 3152 w dacie 1.10.2017r, natomiast tom II ma ostatni wpis z numerem 4265 na dzień lustracji /19.02.2026/.

Ponadto, prowadzony jest komputerowy rejestr członków z podziałem na nieruchomości, który poza podstawowymi danymi członkowskimi, zawiera jeszcze następujące elementy:

- ilość członków przynależnych do lokalu,
- rodzaj prawa do lokalu,
- nr księgi wieczystej,
- data wyodrębnienia lokalu,
- udział lokalu,
- telefon,
- uwagi.

Dodatkowo prowadzone są:



- Rejestr lokali, na które zostały założone księgi wieczyste prowadzony w formie elektronicznej w układzie na poszczególne budynki. Obowiązek prowadzenia takiego rejestru wynika wprost z postanowień artykułu 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- Rejestr wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali prowadzony w formie elektronicznej w układzie na poszczególne budynki.

Rejestry spełniają wymogi formalne.

ZESTAWIENIE DOTYCZĄCE SPRAW CZŁONKOWSKICH

L.p.	Wyszczególnienie	rok 2023	rok 2024
1.	Liczba członków ogółem na 31 XII	1865	1840
	w tym:		
	- zamieszkali w budynkach Spółdzielni	1824	1840
	z tego współmałżonkowie	439	427
	- liczba członków oczekujących	0	0
2.	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lok.	0	0
	w tym:		
	- z nowego budownictwa	0	0
	- z odzysku	0	0
3.	Liczba zrealizowanych eksmisji	0	0
4.	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu	24	12
5.	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień własnościowych na odrębną własność	21	13
6.	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność	0	0

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 1840 członków zamieszkałych w budynkach Spółdzielni, w tym 427 członków stanowili współmałżonkowie. W badanym okresie 40 osób zostało przyjętych do Spółdzielni, a badaniu podlegała poprawność prowadzonej dokumentacji rejestrowej członków i jej zgodności z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 pozycja 1596 z dnia 25.08.2017 roku Art.1.1.2 punkt 9) i stwierdzono, że jest prowadzona prawidłowo, zgodnie z wymogami ustawy.

Decyzje związane z członkostwem podejmowane były przez organy statutowo uprawnione i miały umocowanie w przepisach prawa i postanowieniach statutu. Sposób ich udokumentowania i zawiadomienia zainteresowanych o podjęciu uchwały odpowiadał wymogom statutu.

W lustrowanym okresie dokonano przekształcenia 13 spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności. Umowy o przekształceniu prawa zawarte zostały w formie aktów notarialnych, a koszty sporządzenia oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążały osobę, której to prawo dotyczyło. Treści umów ustanowienia odrębnej własności lokali są zgodne z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2024 r. przedstawia poniższe zestawienie z którego wynika, że na koniec badanego okresu odrębną własność posiadało 288 lokali mieszkalnych.

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI MIESZKALNYCH NA DZIEŃ 31.12.2024.						
Adres budynku	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Ekspektatywa odrębnej własności lokalu	Odrębna własność lokalu	Umowa najmu
Lazurowa 2	72	0	66	0	6	1
Lazurowa 2a	92	0	83	0	9	0
Lazurowa 4	177	0	144	0	33	0
Lazurowa 6	177	0	152	0	24	1
Lazurowa 12	77	0	55	0	22	0
Rozłogi 2	134	0	123	0	11	1
Rozłogi 3	48	0	42	0	6	0
Rozłogi 4	64	0	55	0	9	0
Rozłogi 5	24	0	21	0	3	0
Rozłogi 6	136	0	129	0	7	0
Rozłogi 7	48	0	46	0	2	0
Rozłogi 9	79	0	39	0	40	0
Siemiatycka 1	77	0	64	0	13	0
Sternicza 129	76	0	61	0	15	1
Sternicza 131	64	0	37	0	27	0
Sternicza 127	64	0	0	3	61	0
Razem	1409	0	1117	3	288	4

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia posiadała 4 lokale mieszkalne w najmie.

Są to lokale o małej powierzchni zlokalizowane przy ul: Sterniczej 129, Rozłogi 2, Lazurowa 2, Lazurowa 6, o metrażu od 22 m² do 50,30 m². Lokale te użytkują osoby lub ich następcy prawni, co zostało szczegółowo omówione w ramach poprzednio przeprowadzonych lustracji. W okresie 2024 roku sytuacja prawna zajmowanych lokali nie uległa zmianie.

Statut nie zawiera przepisów określających normy zaludnienia mieszkań a także innych przepisów niż komercyjne kryteria ustalania praw do lokali.

IV. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiadała 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 3 budynki użytkowe. Zasoby Spółdzielni liczyły 1409 lokali mieszkalnych oraz 36 lokale użytkowe w tym 5 lokali użytkowych stanowiło odrębną własność. Strukturę zasobów prezentuje poniższe zestawienie.

ZASOBY MIESZKANIOWE i UŻYTKOWE

L.p.	Wyszczególnienie	rok 2023	rok 2024
1.	Liczba budynków mieszkalnych	16	16
	Liczba budynków użytkowych	3	3
2.	Liczba mieszkań	1 409	1 409
3.	Liczba lokali użytkowych:		
	- odrębna własność	5	5
	- w najmie	31	31
4.	Powierzchnia użytkowa w m ²		
	- ogółem	90 176,47	90 176,47
	- lokali mieszkalnych	81 647,45	81 647,45
	- lokali użytkowych	8 529,02	8 529,02
5.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie	84 849,80	84 849,80
6.	Powierzchnia lokali korzystających z centralnej ciepłej wody	84 879,80	84 879,80
7.	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	73 548,61	73 548,61
8.	Liczba eksploatowanych dźwigów	40	40
9.	Liczba budynków ze ścianami	16	16

	ocieplonymi wg aktualnych norm		
10.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	8	8
11.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	19	19
12.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	588	588
13.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	1 444	1 444

Powierzchnia użytkowa zasobów SM „Lazurowa” na 31.12.2024 r wynosiła: ogółem 90.176,47 m²

w tym:

- lokali mieszkalnych 81.647,45 m²
- lokali użytkowych 8.529,02 m²
- powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie wynosiła 84.849,80 m²
- powierzchnia lokali korzystających z centralnej ciepłej wody 84 879,80 m²
- powierzchnia lokali mieszkalnych korzystających z dźwigów osobowych 73.548,61 m²
- liczba eksploatowanych dźwigów – 40,
- liczba budynków ze ścianami ocieplonymi – 16,
- liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła - 8 mieszkalnych,
- liczba budynków z opomiarowaniem zużycia wody – 19 (w tym 16 mieszkalnych)
- liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła – 588,
- liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody – 1444.

W badanym okresie nie wystąpiły w SM „Lazurowa” przypadki wyodrębnienia nieruchomości na podstawie art. 26 u.s.m. bądź art. 24 u.s.m.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni ma strukturę jednoszczeblową i oparte jest na Biurze Zarządu Spółdzielni. W pionie Prezesa Zarządu zgodnie ze strukturą organizacyjną zarządzanie zasobami zostało powierzone do wykonania działowi Techniczno-Eksploatacyjnemu. Struktura organizacyjna zespołu jest czytelna i właściwie unormowana.

W trakcie badań lustracyjnych dokonano selektywnego przeglądu zasobów pod kątem stanu estetyczno-porządkowego i technicznego - możliwego do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu. Lustracja przeprowadzona pod kątem oceny obecnego stanu zasobów mieszkaniowych wykazała, że są one utrzymane w czystości i właściwym stanie technicznym i estetycznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Stan zasobów Spółdzielni oraz terenów przynależnych nie budzi zastrzeżeń. Dokonując oględzin zasobów Spółdzielni zwrócono uwagę na szczególną dbałość o otoczenie budynków. Z racji kontroli przeprowadzanej w okresie zimowym odnotowano należyte utrzymanie ciągów pieszo-jezdných – ciągi te były odśnieżone, nie było zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników nawierzchni. Osiedle wyposażono także w tablice informacyjne zlokalizowane na wjazdach na osiedle. Podobny stan miał miejsce przed budynkami poddanymi kontroli: Rozłogi 2, Rozłogi 4, Rozłogi 9, Siemiatycka 1.

Protokół z przeglądu zasobów Spółdzielni zawierający szczegółowe opisy stanu faktycznego stanowi **załącznik nr 5** do protokołu lustracji.

2. Koszty i przychody g.z.m. oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYM

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2023	rok 2024
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	21 201 569,78	21 989 459,01
	- eksploatacja i remonty	11 545 293,36	11 559 518,74
	- inne (co, cw, zw, dźwigi, gaz, wywóz nieczystości)	9 656 276,42	10 429 940,27
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	20 389 788,74	21 090 038,98
	- opłaty od lokali mieszkalnych	17 910 337,24	18 881 668,42
	- inne (opłaty od lokali użytkowych)	2 479 451,50	2 208 370,56
3.	Stan rozliczeń międzyokresowych w GZM na 31 grudnia	-1 152 221,05	-1 264 368,95
4.	Koszty pozostałej działalności, w tym:	207 359,42	387 310,87
	- operacyjnej	203 017,11	385 196,75
	- finansowej	4 342,31	2 114,12
5.	Przychody pozostałej działalności, w tym:	456 549,98	350 672,76
	- operacyjnej	387 536,81	296 988,00
	- finansowej	69 013,17	53 684,76
6.	Wynik finansowy na pozostałej działalności (poz. 5 - 4)	249 190,56	-36 638,11
7.	Wynik finansowy brutto (poz. 2 + 5 - 1 - 4 - 3)	589 630,57	328 310,81
8.	Podatek dochodowy	106 504,00	57 964,00
9.	Wynik finansowy netto	483 126,57	270 346,81

Do przeprowadzenia badania lustracyjnego w zakresie kosztów i przychodów działalności g.z.m. Spółdzielni w 2024 roku, zostały wprowadzone dane dot. działalności g.z.m. za 2023r, które prezentowane są powyżej.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2024 wynosiły 21.989,4 tys. zł i były wyższe o 3,72 % w porównaniu do roku 2023.

W kosztach g.z.m.:

- koszty eksploatacji i remontów w 2024 roku wynosiły 11.559,5 tys. zł i były wyższe o 0,12% w porównaniu do roku 2023.
- koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz pozostałej działalności eksploatacyjnej w 2024 roku wynosiły 10.429,9 tys. zł i były wyższe o 8,01 % w porównaniu do roku 2023.

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2024 roku wynosiły 21.090,0 tys. zł i były wyższe o 3,43 % w porównaniu do roku 2023.

W przychodach g.z.m.:

- opłaty od lokali mieszkalnych w roku 2024 wynosiły 18.881,7 tys. zł i były wyższe o 5,42% w porównaniu do roku 2023,
- inne w tym opłaty od lokali użytkowych w roku 2024 wynosiły 2.208,4 tys. zł i były niższe o 10,93 % w porównaniu do roku 2023.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w okresie poddanym lustracji zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 899.420,03 zł , porównywalnie za rok 2023 wynik wyniósł 811.781,04 zł. Natomiast stan rozliczeń międzyokresowych w GZM na koniec 2023 roku wyniósł -1 152 221,05 zł, a na koniec 2024 roku -1 264 368,95 zł.

Koszty pozostałej działalności Spółdzielni /operacyjnej i finansowej/ w roku 2024 wyniosły 387 310,87 zł i były wyższe o 86,78% w porównaniu do roku 2023.

Przychody pozostałej działalności Spółdzielni /operacyjnej i finansowej/ w roku 2024 wyniosły 350 672,76 zł i były niższe o 23,19% w porównaniu do roku 2023.

Wynik finansowy na pozostałej działalności za rok 2024 wyniósł -36 638,11 zł, natomiast za okres miniony 249 190,56 zł.

Wynik na g.z.m. pokrywany jest wynikiem z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej i inwestycyjnej. W okresie objętym badaniem Spółdzielnia uzyskiwała następujący wynik finansowy netto:

rok 2023 - 483 126,57 zł

rok 2024 - 270 346,81 zł

Spółdzielnia rozlicza ujemne wyniki na poszczególnych nieruchomościach z dochodów uzyskiwanych z pozostałej działalności Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwałami: Nr 3/2024 z dnia 24 maja 2024 roku, oraz Nr 3/2024 z dnia 25 maja 2024 roku postanowiło przekazać nadwyżkę bilansową w kwocie 483.126,57 zł na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących poszczególnych nieruchomości za 2023 rok.

Spółdzielnia zachowuje wymogi art. 6 ust.1 u.s.m. Różnica między kosztami a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 u.s.m zwiększa lub zmniejsza koszty eksploatacji nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia respektuje obowiązujące od 2007 r. zasady uniemożliwiające traktowanie osiągniętego wyniku na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej oraz gospodarczej jako wyniku zwiększającego koszty i przychody tej gospodarki w

roku następnym. Jak zostało przedstawione, podziału nadwyżki bilansowej dokonuje zgodnie z posiadanymi kompetencjami Walne Zgromadzenie Członków.

**ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE /miesięcznie/**

L.p.	Rodzaj kosztów	w zł/m ²	
		rok 2023	rok 2024
I	Eksploatacja (bez remontów)	6,11	7,08
	z tego:		
	- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych	2,15	2,57
	- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczek		
	- płace i narzuty na płace konserwatorów		
	- materiały	0,10	0,11
	- energia elektryczna	0,23	0,23
	- wywóz śmieci	1,42	1,31
	- opłata za użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości	0,16	0,55
	- odpisy na fundusze specjalne	0,05	0,05
	- pozostałe koszty (w tym gaz)	2,01	2,27
Ia	Koszty wody i kanalizacji	1,19	1,44
II	Odpis na fundusz remontowy	1,81	1,93
III	Odpis na fundusze celowe		1,73
IV	Koszty utrzymania dźwigów	0,23	0,33
V	Koszty c.o.	5,21	5,54
VI	Koszty c.w.	1,72	1,92
VII	Razem koszty (I + Ia + II + III + IV + V+VI)	16,27	19,97

W okresie objętym lustracją ulegały zmianie liczone w zł/m² jednostkowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążające lokale.

Eksploatacja liczona bez remontów w 2024 r. wynosiła 7,08 zł/m² i była wyższa o 15,87 % w porównaniu do 2023 roku /6,11 zł/,

Koszty remontów w 2024 r. wynosiły 1,93 zł/m² i były wyższe o 6,63 % w porównaniu do 2023 roku /1,81 zł/,

Koszty utrzymania dźwigów w 2024 r. wynosiły 0,33 zł/m² i były wyższe o 43,47 % w porównaniu do 2023 roku /0,23 zł/,

Koszty centralnego ogrzewania w 2024 r wynosiły 5,54 zł/m² i były wyższe o 6,33 % w porównaniu do 2023 roku /5,21 zł/,

Koszty ciepłej wody w 2024 r. wyniosły 1,92 zł/m² i były wyższe o 11,63 % w porównaniu do 2023 roku./1,72 zł/.

Razem jednostkowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążające lokale liczone w zł/m² w danym roku na przestrzeni badanego okresu wynosiły odpowiednio:

- w roku 2023 – 16,27 zł/m²
- w roku 2024 – 19,97 zł/m²

Wskaźnikowo jednostkowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi liczone razem w 2024 r były wyższe o 22,74% w porównaniu do 2023 roku

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, największy udział w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążającymi lokale mieszkalne stanowiły: eksploatacja bez remontów (ok. 35,45 %), koszty c.o. (ok. 27,74%), koszty remontów (ok. 9,66%) koszty cw (ok. 9,61%).

Tabelaryczne zestawienie zamieszczone powyżej w treści protokołu pt. „ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE /miesięcznie/” zawiera pozycję „III – odpis na fundusze celowe”, która po raz pierwszy bierze udział w tworzeniu kosztów GZM obciążające lokale mieszkalne. Udział tej pozycji dotyczy istotnego zagadnienia, które wiąże się z problematyką kosztów eksploatacji, a dotyczy **INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH I PRAC TERMOMODERNIZACYJNYCH.**

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia SM „Lazurowa” w dniach 26 i 27 maja 2023 roku przyjęto uchwałą nr 10/2023 Wieloletni Plan Termomodernizacji Osiedla.

Mimo że umowy zakres czasowy lustracji dotyczy tylko roku 2024, lustrator rozszerzył okres badania o II połowę roku 2023 oraz o I połowę roku 2025, wprowadzając stosowne zapisy do protokołu.

W związku z wyżej wymienioną Uchwałą Rada Nadzorcza SM Lazurowa na posiedzeniu w dniu 28.09.2023 r podjęła Uchwały nr 45 i 46/2023 o utworzeniu funduszy celowych na termomodernizację i instalacje fotowoltaiczne. Stawka opłat na fundusze celowe obowiązuje od 1 stycznia 2024 roku. W roku 2023 zostały poniesione nakłady na przeprowadzenie audytów remontowych i przygotowanie dokumentacji techniczno-wykonawczej, jak również prac przygotowawczych do montażu instalacji fotowoltaicznych i montażu instalacji wraz z pompą ciepła w budynku Rozłogi 2. Koszty tych prac nie miały pokrycia finansowego, ponieważ opłaty na fundusze zaczęły obowiązywać dopiero od 1 stycznia 2024 r. W 2024 r. przygotowano kompletną dokumentację wykonawczą na montaż instalacji fotowoltaicznej na wszystkich budynkach osiedla. W 2024 r. przygotowano również wykonanie dokumentację na wykonanie dociepleń stropów piwnic w budynkach Lazurowa 6, Lazurowa 2, Rozłogi 2, Rozłogi 9 i Lazurowa 12 , które wykonano w 2025 r. a stanowiące jeden z elementów termomodernizacji budynków co wpłynie na zmniejszenie zużycia ciepła. Przeprowadzono regulację instalacji centralnego ogrzewania w budynku Lazurowa 2 i zamontowano podzielniki kosztów ogrzewania.

Zamontowana i uruchomiona ostatecznie w grudniu 2023 r. instalacja fotowoltaiczna w budynku Rozłogi 2 o mocy produkcyjnej 26 kWp zapewnia dostarczanie energii do części wspólnych budynków zasilając oświetlenie klatek schodowych, instalację elektryczną węzłów centralnego ogrzewania i c.w. oraz pracę wind. W wyniku tych działań wyprodukowano 38.000 kWh energii elektrycznej, co pozwoliło zmniejszyć koszt opłaty za części wspólne. Na tej podstawie w 2025 r. wystąpiono do Banku Gospodarstwa krajowego z wnioskami na zamianę systemu podgrzewu wody na wydajniejszy i zwiększenie wielkości kWp, i otrzymano pozytywne decyzje na kwotę 1.300.000 zł.

LP.	ADRES BUDYNKU	KOSZT ROBÓT OZE (NETTO)	WARTOŚĆ GRANT OZE
1	Rozłogi 2	176 742,25 zł	66 889,68 zł
2	Rozłogi 3	163 069,00 zł	75 126,86 zł
3	Rozłogi 4	113 819,00 zł	52 325,93 zł
4	Rozłogi 5	150 469,00 zł	69 293,52 zł
5	Rozłogi 6	218 719,00 zł	100 890,74 zł
6	Rozłogi 7	228 619,00 zł	105 474,08 zł
7	Rozłogi 9	97 311,06 zł	85 011,11 zł
8	Lazurowa 2	172 719,00 zł	79 594,44 zł
9	Lazurowa 2a	174 719,00 zł	80 520,37 zł
10	Lazurowa 4	332 419,00 zł	153 529,63 zł
11	Lazurowa 6	384 319,00 zł	177 572,40 zł
12	Lazurowa 12	248 619,00 zł	113 986,87 zł
13	Sternicza 129	187 344,92 zł	64 453,58 zł
14	Sternicza 131	210 944,92 zł	97 381,91 zł
15	Siemiatyka 1	231 819,00 zł	106 349,40 zł
		3 091 652,15	1 428 400,52 zł

Na początku kwietnia 2025 wprowadzono wykonawcę na wykonanie robót montażu instalacji fotowoltaicznych na dachach oraz pompy ciepła do podgrzewu pierwotnego ciepłej wody użytkowej z magazynem energii w węzłach c.o. budynków Sternicza 129 i 131. W IV kwartale prace zakończono.

Energia elektryczna z paneli fotowoltaicznych zasili pompę ciepła a różnica temperatur (z temperatury 10° C do 40-45°C) umożliwi oszczędności w rozliczeniach z dostawcą ciepła firmą Veolia. Instalacje fotowoltaiczne będą zasilaty także pracę wind, oświetlenie części wspólnych oraz oświetlenie zewnętrzne. Zgodnie z umową wykonawca złożył odpowiednią dokumentację do Banku Gospodarstwa Krajowego w celu otrzymania grantu OZE oznaczającego dofinansowanie w wysokości 50% inwestycji. BGK przyznał SM Lazurowa Grant OZE w wysokości 64 453,97 zł na Sterniczę 129 i 97 381,91 zł na Sterniczę 131.

Ponadto, w marcu 2025 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej złożył stosowny wniosek do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa o dofinansowanie rozbudowy systemu fotowoltaicznego w budynku przy ul. Rozłogi 2, co pozwoliło na montaż magazynu energii elektrycznej w nowowynbudowanym pomieszczeniu na wyższym piętrze budynku. W miesiącu sierpniu została podpisana umowa na dofinansowanie tego przedsięwzięcia. Montaż magazynu powoduje ekonomiczniejsze wykorzystanie pompy

ciepła dla podgrzewu pierwotnego ciepłej wody użytkowej, w tym budynku, w porze wieczornej.

Spółdzielnia po złożeniu odpowiednich dokumentów w UM st. Warszawy otrzymała dofinansowanie w wysokości 22 000,00 zł.

Odnosząc się do tabelarycznego zestawienia zamieszczonego powyżej w treści protokołu pt. „ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE /miesięcznie/” który zawiera pozycję „Ia – koszty wody i kanalizacji”- to wysokość w 2024 roku znacznie wzrosła w stosunku do minionego okresu z 1,19 do 1,44 w przeliczeniu na zł/m² a istotną rolę na poziom kosztów ma proces legalizacji urządzeń pomiarowych.

I etap legalizacji wodomierzy nastąpił w budynkach przy ul. Rozłogi 3 i przy ul. Rozłogi 4 rozpoczęty został od dnia 11.04.2023, zakończenie prac do dnia 15.05.2024 r. zgodnie z umową nr. 6/2023 z dn. 31.03.2023 r.

Wyznaczone zostały cztery terminy wymiany dla wymienionych budynków.

Łącznie w budynku przy ul. Rozłogi 3 zostało wymienionych 184 wodomierzy. Dwa lokale tj. Rozłogi 3 m. 16 i Rozłogi 3 m. 48 zostały opomiarowane w późniejszym terminie. Łączna ilość wodomierzy na budynku przy ul. Rozłogi 3 wynosi 192 wodomierzy dla 48 lokali. W budynku przy ul. Rozłogi 4 zostało wymienione 254 wodomierzy i budynek został w pełni opomiarowany we wszystkich 64 lokalach.

W 2024 rozpoczęto II etap legalizacji wodomierzy dla pozostałych budynkach osiedla tj: Lazurowa 2, 2A, 4, 6,; Rozłogi 2,5,6,7; Sternicza 129 ,131 oraz Siemiatycka 1.

Wymiana wodomierzy została zaplanowana w okresie od 16.09.2024 do 30.04.2025 r. zgodnie z umową nr. 18/2024 z dn. 01.07.2024 r.

Dla każdego budynku zostały wyznaczone trzy terminy wymiany. Ilość wymienionych wodomierzy w danym okresie wyniosła dla wszystkich budynków 4 847 szt.

Pozostałe wodomierze nie zostały wymienione z powodu nieobecności lokatora lub niedostosowanie instalacji wewnętrznej do wymiany. Obecnie w dalszym ciągu w tych lokalach po zgłoszeniu się lokatora następuje wymiana wodomierzy.

Lp	Budynek	Montaż wodomierzy do dnia 30-04-2025
1	Lazurowa 2	283
2	Lazurowa 2A	359
3	Lazurowa 4	690
4	Lazurowa 6	662
5	Lazurowa 12	309
6	Rozłogi 2	548
7	Rozłogi 5	97
8	Rozłogi 6	537
9	Rozłogi 7	191
10	Rozłogi 9	315
11	Siemiatycka 1	307

12	Sternicza 129	290
13	Sternicza 131	259
Razem:		4847

Zasoby Spółdzielni wyposażone są w urządzenia pomiarowe, a ich wyposażenie prezentuje poniższe zestawienie:

ZESTAWIENIE OPOMIAROWANYCH ZASOBÓW

Lp.	Adres budynku	Opomiarowa nie CO w 2023	Opomiarowa nie wody w 2023	Opomiarowa nie ciepłej wody w 2023	Opomiarowa nie CO w 2024	Opomiarowa nie wody w 2024	Opomiarowa nie ciepłej wody w 2024
Lokale mieszkalne							
1.	Lazurowa 2	0	72	72	0	72	72
2.	Lazurowa 2a	0	92	92	92	92	92
3.	Lazurowa 4	0	177	177	0	177	177
4.	Lazurowa 6	0	177	177	0	177	177
5.	Lazurowa 12	0	77	77	0	77	77
6.	Rozłogi 2	130	134	134	130	134	134
7.	Rozłogi 3	46	48	48	46	48	48
8.	Rozłogi 4	64	64	64	64	64	64
9.	Rozłogi 5	23	24	24	23	24	24
10.	Rozłogi 6	132	136	136	132	136	136
11.	Rozłogi 7	48	48	48	48	48	48
12.	Rozłogi 9	0	79	79	0	79	79
13.	Sternicza 129	0	76	76	0	76	76
14.	Sternicza 131	0	64	64	0	64	64
15.	Siemiatycka 1	77	77	77	77	77	77
16.	Sternicza 127	64	64	64	64	64	64
Razem		584	1 409	1 409	676	1 409	1 409

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali, w okresie objętym lustracją, określone były w:

- statucie Spółdzielni w §§ 63 – 65.

- Regulaminie rozliczenia kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzewanie wody i dostawę gazu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwalonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2010 z dnia 21.10.2010 roku., kilkakrotnie zmieniany między innymi: uchwałą Rady Nadzorczej nr 40/2017 z dnia 19.10.2017r, następnie zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 39/2022 z dnia 29.09.2022r, oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/2024 z dnia 24.10.2024r.

- Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwalonych Uchwałą RN Nr4/2014 w dniu 27/03/2014 zmienionego uchwałą RN Nr 30/2015 z dnia 27/08/2015 roku. oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 52/2023 z dnia 30.11.2023r.

Zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencja i rozliczanie przychodów i kosztów prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, co spełnia wymogi określone art. 4 ust 4 pkt. 1 usm.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów obejmują:

- a) koszty obsługi eksploatacyjnej podstawowej,
- b) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- c) wywóz nieczystości stałych,
- d) eksploatację dźwigów z energią elektryczną,
- e) utrzymanie domofonów,
- f) podatek od nieruchomości,
- g) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- h) energię elektryczną budynków.

Jednostką rozliczeniową w lokalach mieszkalnych:

- dla rozliczeń kosztów eksploatacji, remontów, opłat lokalnych jest m² powierzchni użytkowej,
- dla rozliczeń centralnego ogrzewania dla mieszkań nie wyposażonych w podzielniki jest m² powierzchni użytkowej,
- dla rozliczeń opłat dostawy wody i odprowadzenia ścieków w mieszkaniach jest m³ zużytej wody,
- dla rozliczeń opłat wywozu nieczystości stałych zgodnie z ustawą - od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu,
- wyposażonych w liczniki poboru wody i podzielniki kosztów ciepła wskazania tych urządzeń.

Jednostką rozliczeniową w lokalach użytkowych:

- dla rozliczeń kosztów eksploatacji, podatku od nieruchomości, wywozu nieczystości stałych, ciepłej wody w lokalach jest m² powierzchni użytkowej,
- wyposażonych w liczniki poboru wody wskazania tych urządzeń

Stawki opłat z tytułu eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych ustalone są następująco:

- stawki opłat eksploatacyjnych zarówno dla członków jak i osób nie będących członkami spółdzielni, stosownie do posiadanych kompetencji, uchwała Rada Nadzorcza. Wysokość podstawowych stawek na eksploatację, fundusz remontowy, podatek, c.o., podgrzew wody za lokale mieszkalne dla członków i dla osób nie będących członkami Spółdzielni określały w lustrowanym okresie uchwały Rady Nadzorczej. Szczegółowy wykaz uchwał oraz zmiany składników opłat ilustruje zestawienie stanowiące **załącznik nr 6** do protokołu z lustracji.

3. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Gospodarkę lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych, jak również zasady i tryb doboru najemców lokali użytkowych

w Spółdzielni, w okresie objętym lustracją, określały:

- postanowienia § 67 statutu,
- Regulamin ustalania wysokości opłat za wynajem lokali i dzierżawę terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Lazurowa” uchwałą Nr 8/2002 z dnia 13 sierpnia 2002 roku z ostatnią zmianą uchwałą RN nr 20/2014 z dnia 13 czerwca 2014 roku.

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” znajdują się lokale użytkowe w liczbie 32, które są zlokalizowane w 3 pawilonach handlowych (Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi 8), które zostały zagospodarowane w formie najmu. Zdecydowana większość lokali tj. ok 95% znajdująca się w zasobach Spółdzielni wynajmowana jest przez długoletnich najemców. W związku z tym rotacja wśród najemców lokali jest znikoma. W okresie objętym badaniem lustracyjnym umowy najmu nie były zmieniane

Postanowienia umów zawartych w okresie poprzedniej lustracji były przedmiotem badań poprzedniej lustracji, dlatego obecne badania lustracyjne ograniczyły się do sprawdzenia przestrzegania postanowień umownych dotyczących kaucji zabezpieczających oraz waloryzacji stawki czynszu o wskaźnik inflacji. Natomiast w zestawieniu umów wyodrębnionych lokali użytkowych na dzień 31.12.2024r prezentuje się 1 lokal na Sternicza 131 o pow. 19,93 m² z datą zawarcia umowy z 31.03.2016r.

W wyniku badania lustracyjnego stwierdzono, iż obowiązujące w Spółdzielni normy wewnętrzne z zakresu zabezpieczenia interesu Spółdzielni były przestrzegane.

Najemca jest zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się, a wysokość kwoty zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd w umowie. Zabezpieczeniem interesów Spółdzielni są kaucje wnoszone w formie pieniężnej w wysokości 300% opłat czynszowych.

Umowy najmu rozdzielają obowiązki Spółdzielni i najemcy w zakresie utrzymania lokali oraz posiadają zapisy, że wysokość opłat czynszowych podlega indeksacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS, z indeksowaniem rocznym, jak również zapis, iż w przypadku opóźnienia w zapłacie, najemca zobowiązany jest uiścić ustawowe odsetki od należnych sum. W sprawach nieuregulowanych umowy odwołują się do przepisów Kodeksu cywilnego i statutu spółdzielni.

Konstrukcja umów najmu chroni interesy Spółdzielni.

4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

Stan zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne prezentuje poniższe zestawienie z którego wynika, że na dzień 31.12.2024 r. wynosiło 718 554,30 zł, co stanowi 3,56% rocznego wymiaru opłat. Porównując zadłużenia na lokalach mieszkalnych do stanu na dzień 31.12.2023 r. to poziom zaległości wzrósł, uprzednio było / 665 169,79 zł/. Wskaźnik zadłużeń mierzony stosunkiem zadłużeń do wymiaru opłat w 2023 roku wyniósł 3,47%.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH OD LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2023-2024**DZIAŁANIA WINDYKACYJNE W ZAKRESIE ZALEGŁOŚCI OPŁATACH OD LOKALI MIESZKALNYCH**

Lp	Wyszczególnienie	rok 2023	rok 2024
1.	Liczba wysłanych wezwań do zapłaty	777	1274
2.	Liczba wniesionych pozwów o zapłatę i wniosków o nakaz zapłaty	29	35
3.	Liczba wniosków o egzekucję komorniczą zasądzonych należności	5	7
4.	Kwota otrzymanych odsetek za spłatę zadłużenia (nieterminowe wpłaty) w zł.	45 460,41	25 349,22
5.	Kwota pomocy socjalnej (dodatki mieszkaniowe) w zł.	8 579,28	15 849,48
6.	Ilość osób korzystających z dodatków mieszkaniowych (średnio rocznie)	3	3
7.	Ilość mieszkań zadłużonych od 6 miesięcy stan na 31.12.	5	6
8.	Kwota zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych od 6 miesięcy w zł.	73 299,92	81 161,60

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH OD LOKALI MIESZKALNYCH

L.p	Wyszczególnienie	rok 2023	rok 2024
1.	Roczny wymiar opłat w zł.	19 189 801,49	20 207 931,94
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł	665 169,79	718 554,30
3.	Poz. 2 : Poz. 1 w %	3,47%	3,56%
4.	Struktura zaległości w opłatach w zł		
	- 1 miesięczne	10 563,81	148 432,21

	- 2 miesięczne	11 183,54	23 951,94
	- 3 miesięczne	643 422,44	546 170,15
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	69	119
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	29	35

Na koniec 2024 roku struktura zaległości w opłatach oraz dynamika zmian w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

- zaległości 1 miesięczne – 148 432,21 zł – wzrost o 137 868,40 zł do 2023r
- zaległości 2 miesięczne – 23 951,94 zł. – wzrost o 12 768,40 zł do 2023r
- zaległości 3 m-ce i więcej – 546 170,15 zł. – spadek o 97 252,29 zł do 2023r

Z przedstawionej analizy wynika, że w badanym okresie wzrastały zadłużenia krótkoterminowe, natomiast malały zadłużenia długoterminowe – 3 miesiące i więcej.

Na koniec 2024r było 119 mieszkań zalegających z opłatami, z czego 6 mieszkań zadłużonych od 6 miesięcy wzwyż a kwota zadłużenia tych mieszkań wynosiła 81 161,60 zł.

W okresie objętym lustracją wysłano 1274 wezwań do zapłaty, wniesiono 35 pozwów o zapłatę i wnioski o nakaz zapłaty.

Skierowano 7 wniosków o egzekucje komorniczą zasądzonych należności. Zarząd nie podejmował decyzji o wykreślenie z członkostwa w stosunku do członków zalegających z opłatami.

Statut Spółdzielni w § 64 ust. 1 stanowi, że opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali powinny być uiszczane na bieżąco, do 20-ego dnia miesiąca § 64 ust. 4 statutu określa, iż od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia ściąga odsetki za zwłokę, które w badanym okresie wynosiły 25 349,22 zł.

Kwota pomocy socjalnej udzielonej przez Państwo na cele czynszowe, jaką Spółdzielnia otrzymała w 2024r wynosiła 15 849,486.393,25 zł a dotyczyła 3 osób jakie z tych dodatków skorzystały.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH OD LOKALI UŻYTKOWYCH W LATACH 2023-2024

L.p.	Wyszczególnienie	rok 2023	rok 2024
1.	Roczny wymiar opłat w zł	1 768 351,11	1 973 722,05
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł	70 950,00	109 512,23
3.	Poz. 2 : Poz. 1 w %	4,01%	5,55%
4.	Struktura zaległości w opłatach w zł		
	- 1 miesięczne	32 923,68	44 931,38

	- 2 miesięczne	8 138,78	17 411,77
	- 3 miesięczne	29 887,54	47 169,08
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	17	20
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	-	-

Stan zadłużenia z tytułu opłat za lokale użytkowe na dzień 31.12.2024 r. wyniósł 109 512,23 zł co stanowiło 5,55% rocznego wymiaru opłat. Porównując zadłużenia na lokalach użytkowych do stanu na dzień 31.12.2023r. to poziom zaległości wzrósł /uprzednio było 70 950,00 zł/. Wskaźnik zadłużeń mierzony stosunkiem zadłużeń do wymiaru opłat w 2023 roku wyniósł 4,01%.

Na koniec 2024 roku struktura zaległości w opłatach oraz dynamika zmian w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

- zaległości 1 miesięczne – 44 931,38 zł – wzrost o 12 007,7 zł do 2023r
- zaległości 2 miesięczne – 17 411,77 zł - wzrost o 9 272,99 zł do 2023r
- zaległości 3 m-ce i więcej – 47 169,08 zł – wzrost o 17 281,54 zł do 2023r

Z przedstawionej analizy wynika, że w badanym okresie wzrastały zadłużenia zarówno krótkoterminowe jak i długoterminowe.

Na koniec 2024 r. było 20 lokali zalegających z opłatami i liczba ta nieznacznie wzrosła w odniesieniu do 2023r /było 17 lokale zalegające z opłatami/. Działania Spółdzielni prowadzą się do naliczania odsetek za zwłokę w opłatach oraz kierowania dłużników na drogę sądową. W badanym okresie na drogę sądową nie skierowano żadnej sprawy.

Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia ściąga odsetki za zwłokę, które w badanym okresie wynosiły :

- od lokali mieszkalnych 25 349,22 zł,
- od lokali użytkowych 902,10 zł.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 37/2022 z dnia 17.08.2022r uchwaliła regulamin windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Który następnie został zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2024 z dnia 24.10.2024 r. Do ustaleń regulaminowych lustrator nie wnosi uwag.

5. Usługi komunalne

Spółdzielnia posiada umowy z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi na obsługę potrzeb komunalnych zasobów, a wykaz zawartych umów stanowi załącznik nr 7 do protokołu lustracji „Dostawcy mediów i usług do zasobów w Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa"

Badaniem objęto umowy, które dotyczyły: dostawy ciepła, dostawy wody i odprowadzania ścieków, konserwacji dźwigów, konserwacji instalacji wod-kan elektrycznych ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, pogotowia energetycznego, wodociągowego, kanalizacyjnego, ciepłej wody i centralnego ogrzewania.

Lustracja dokumentacji świadczonych usług (w znacznej części selektywnie) nie wykazała przypadków nieprzestrzegania warunków zawartych umów.
Konstrukcja zawartych umów zabezpiecza interesy Spółdzielni.

V. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI.

1. Nadzór techniczny nad zasobami i ustalanie potrzeb remontowych.

Zgodnie z obowiązującym schematem i strukturą organizacyjną Spółdzielni, nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi sprawował Prezes wraz z podległym personelem zatrudnionym w pionie technicznym Biura Zarządu Spółdzielni. Nadzór techniczny sprawowany był przez kierownika ds. techniczno-eksploatacyjnych, inspektora nadzoru budowlanego, administratora, specjalisty ds. obsługi zasobów mieszkaniowych /łącznie 4 etaty/ oraz gospodarzy budynków 9 etatów/. Do obowiązków wyżej wymienionych osób należało w szczególności:

- przygotowanie projektów planu remontów na dany rok, a później po przyjęciu go przez Zarząd i zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą nadzorowanie przebiegu ich realizacji, łącznie z odbiorem, rozliczeniem i egzekwowaniem ewentualnych poprawek w okresie gwarancji;
- sprawowanie nadzoru nad prowadzeniem przeglądów okresowych stanu technicznego budynków, określonych w art. 62 i art. 64 Prawa Budowlanego (ustawa z dnia 07.07.1994r.Dz.U. nr 89 poz.414). Zakres ten obejmuje m.in.:
- ustalanie potrzeb osiedli w zakresie remontów, w ramach przygotowywanego projektu planu remontów na dany rok i konserwacji;
- wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego sprawności technicznej obiektów oraz prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych, udział w przeglądach technicznych;
- przygotowanie, obsługa przetargów na roboty i przechowywanie dokumentacji przetargowej w zakresie remontów;
- nadzór nad dokumentacją projektowo-kosztorysową na roboty zlecane obcym wykonawcom w zakresie remontów;
- sprawowanie nadzoru nad pracami konserwacyjnymi i wykonywanymi przez wykonawców obcych w ramach zawartych umów;
- nadzór nad realizacją robót objętych rocznym planem remontów i konserwacji w zakresie remontów;
- nadzór i kontrola nad robotami wykonywanymi przez obcych wykonawców, sprawdzanie dokumentacji powykonawczej w zakresie remontów;
- bezpośrednio dokonywanie odbioru robót remontowych w zakresie remontów.

Pracownicy odpowiedzialni za utrzymanie stałego nadzoru technicznego nad obiektami, posiadają udokumentowane kwalifikacje do pełnienia obowiązków zgodnie z art. 12 ust.1 pkt. 5 ustawy Prawo budowlane. Wymieniony zespół osobowy jest wystarczającym potencjałem dla zapewnienia pełnego nadzoru nad zasobami mieszkaniowymi.

Każdy budynek stanowiący własność Spółdzielni posiada książkę obiektu budowlanego. Na podstawie wykonania planu remontów za 2024 rok, dokonano sprawdzenia ksiąg na budynki które były przedmiotem przeglądów zasobów mieszkaniowych i stwierdzono, że w ksiągkach obiektów wprowadzane są wpisy o

przeeglądach rocznych i pięcioletnich budynków oraz wykonywane są zgodnie z obowiązującymi przepisami pomiary instalacji elektrycznej i odgromowej, badania przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz instalacji gazowej. Rejestruje się wykonane modernizacje i remonty na obiektach. Wpisy do ksiąg są odpowiednio udokumentowane, a źródłowa dokumentacja dotycząca tych wpisów w sposób odpowiedni pogrupowana i właściwie zabezpieczona. Wykaz wykonanych przeeglądów w budynkach w badanym okresie stanowi **załącznik nr 8** do protokołu lustracji. Od 1999 roku książki obiektu budowlanego oraz zapisy dotyczące przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu powinny być prowadzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998r. (Dz.U. Nr 135, poz. 882) i posiadać oznaczenie jako „TOM II” Książki. Na 19 ksiąg obiektu budowlanego jakie Spółdzielnia posiada, w oparciu o w/w Rozporządzenie oraz zgodnie z wymogami określonymi § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003r., prowadzone są wszystkie książki. Art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane z późniejszymi zmianami /tj. z 2003 r. Dz.U. Nr. 207/, nakłada na osobę odpowiedzialną za użytkowanie i utrzymanie budynku w należyłym stanie technicznym i estetycznym, konieczność prowadzenia kontroli okresowych, które mają na celu:

- określenie stopnia zużycia poszczególnych elementów budynku,
- określenie potrzeb w zakresie poprawy stanu bezpieczeństwa, napraw głównych, bieżących oraz konserwacji budynku,
- wyeliminowanie nieprawidłowości związanych z bezpieczeństwem użytkowników lokali, warunkami ochrony środowiska, warunkami racjonalnego użytkowania nośników energii oraz wody, warunkami użytkowania lokali i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców.

Spółdzielnia prowadzi przeeglądy w w/w zakresie i w oparciu o przeeglądy opracowuje plany potrzeb remontowych. Plan działalności remontowej w wyrazie rzeczowym i finansowym jest zatwierdzany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki remontowej w badanym okresie określały następujące unormowania wewnętrzne:

a/ postanowienia statutu Spółdzielni zawarte w § 66, oraz § 77 ust.2,

b/ „Zasady organizacyjne zlecania prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zatwierdzone uchwałą nr 16/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 10.06.2017r.

c/ Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w SM „Lazurowa”, zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 9/2012 roku z dnia 25/10/2012 roku. - Regulamin został dostosowany do postanowień art. 4 ust. 41 pkt. 2 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a zasady ewidencji środków na fundusz remontowy są zgodne z postanowieniami art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 1222);

d/ Regulamin użytkowania lokali w domach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 67/2003 roku w dniu 17/07/2003 roku.

2. Finansowanie remontów

Statut Spółdzielni w § 77 ust.2 stanowi, że Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI			
Lp	Wyszczególnienie	rok 2023	rok 2024
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów budynków	23 229 700,00	21 281 400,00
2.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków w zł	2 224 311,53	2 989 777,78
3.	Stan funduszu remontowego SM Lazurowa na 01.01. w zł	-12 700,06	-180 651,60
4.	Stan funduszu remontowego: Sternicza 127 na 01.01.	-5 403,79	9 223,68
5.	Stan funduszy celowych na 01.01.		-343 695,80
6.	Stan funduszy remontowych i celowych na 01.01. w zł	-18 103,85	-515 123,72
7.	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł.	1 709 187,81	2 857 358,06
8.	Dotacja budżetowa na usuwanie wad i opomiarowanie	-	-
9.	Kredyt bankowy	-	-
10.	Inne przychody funduszy remontowych (białe certyfikaty, odszkodowania ubezpieczeniowe, dofinansowanie z zysku lokali użytkowych, dofinansowanie do likwidacji kanałów zsykowych - azbest)	0,00	66 889,68

11.	Stan funduszy remontowych na 31.XII.	-515 123,72	-65 530,04
-----	--------------------------------------	-------------	------------

Stan funduszu na 1 stycznia 2024 roku tj. na początek okresu objętego lustracją był debetowy i wynosił -515 123,72 zł. Odpisy na fundusze remontowe naliczane od lokali mieszkalnych stanowiły kwotę 2 857 358,06 zł. Ponadto, fundusz zasilony został dodatkowymi środkami w wysokości 66 889,68 zł z innych przychodów takich jak białe certyfikaty, odszkodowania ubezpieczeniowe, dofinansowanie z zysku lokali użytkowych i inne.

Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądu budynków w 2024 roku wynosiły 21 281 400,00 zł. Natomiast poniesione wydatki funduszu stanowiły kwotę 2 989 777,78 zł i w 14 % zaspokoili potrzeby Spółdzielni. Zakres rzeczowy wykonanych remontów oraz środki funduszu w 2024 roku jakie zostały wydatkowane na poszczególne cele zostały wyszczególnione w poniższym zestawieniu, w którym dla celów porównawczych wprowadzono 2023 rok.

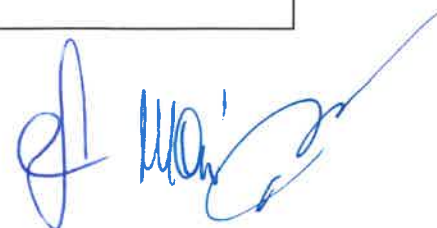
Stawka odpisu na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych w 2024r. wynosiła: od 01.06.2021r 1,40 zł/m²p.u. dla członków Spółdzielni 2,15 zł/m²p.u. dla osób niebędących członkami Spółdzielni i została zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej. Ponadto od 01.06.2016 zgodnie z uchwałą Nr 6/2016 Rady Nadzorczej z dn. 25.02.2016r na budynkach wysokich wprowadzony został odpis w wysokości 0,30 zł/m²p.u. z przeznaczeniem na fundusz remontowy dźwigów. Stan funduszy na 31 grudnia 2024 roku tj. na koniec okresu objętego lustracją był debetowy wynosił -65 530,04 zł.

Plany działalności remontowej oparte są na środkach własnych Spółdzielni i podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Przyjętą konstrukcję planów działalności remontowej należy uznać za poprawną. Działalność remontowa Spółdzielni podlega także rocznemu rozliczaniu przez Radę Nadzorczą.

ZAKRES RZECZOWO-FINANSOWY REMONTÓW WYKONANYCH W LATACH 2023-2024				
L.p.	Rodzaje remontów	Wykonanie w latach		Uwagi
		2 023	2 024	
		Ogółem	Ogółem	
1	2	3	4	5
Prace wykonane z naliczeń na Fundusz Remontowy (od 01.06.2021 stawka wynosi 1,40/m²) Dane podane w PLN				
1	Remont dźwigów	277 041,05	386 456,98	
2	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	14 034,00	4 266,00	

3	Prace rem. po przegl. bieżących konstrukcji budynków	195 740,32	282 467,36	
4	Naprawy dachów i pokryć dachowych.	65 881,53	83 075,73	
5	Naprawy nawierz. jezdni	25 018,20	44 023,77	
6	Usuwanie awarii	279 802,29	162 988,19	
7	Wg. decyzji Rad Budynków	30 453,69	29 122,17	
8	Remont pokrycia dachowego Rozłogi 3	178 415,33	133 243,00	
9	Mycie i malowanie elewacji Lazurowa 12 i Rozłogi 9	0,00	42 293,65	
10	Remont pokrycia dachowego Rozłogi 5	68 073,89	0,00	
11	Remont balustrad balkonowych Lazurowa 12	174 853,28	211 838,40	
12	Wymiana poziomów kanalizacyjnych w budynku Rozłogi 2	292 723,52	0,00	
13	Wydatki Sternicza 127	0,00	0,00	
14	Likwidacja lejów zsypanych azbestowo-cementowych	0,00	56 064,69	
15	Remont klatek schodowych (IV) w budynku Lazurowa 6	278 578,63	381 855,87	
16	Wymiana przyłącza wodociągowego Lazurowa 4	0,00	0,00	
	Razem:	1 880 615,73	1 817 695,81	
17	Prace związane z termomodernizacją -Osiedle	0,00	927 420,17	



18	Prace związane z montażem instalacji fotowoltaicznej - Osiedle	0,00	244 661,80	
		0,00	1 172 081,97	

3. Wykonawstwo robót remontowych

Tryb wyłaniania wykonawców robót remontowych w SM „Lazurowa” w Warszawie, w okresie objętym badaniem lustracyjnym, został uregulowany w regulaminie pt. „Zasady organizacyjne zlecenia prac remontowych w SM Lazurowa” zatwierdzonym uchwałą nr 16/2017 z dnia 10.06.2017r Walnego Zgromadzenia członków.

Z postanowień zawartych w zasadach organizacyjnych zlecenia prac remontowych wynika, że:

- Zarząd zleca do wykonania prace remontowe na podstawie zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej planu rzeczowo-finansowego remontów.
- Zarząd upoważniony jest do zlecenia prac remontowych bez zatwierdzonego planu w przypadku wystąpienia awarii, a wszelkie decyzje Zarządu oprócz awarii co do zmiany zakresu prac remontowych ujętych w planie rzeczowo-finansowym wymagają akceptacji Rady Nadzorczej oraz dokonania korekty planu.

Zlecenie prac remontowych wykonawcom zewnętrznym udziela się w trybie:

- a/. przetargu nieograniczonego lub ograniczonego przy robotach o wartości powyżej 150 000 zł,
- b/. konkursu ofert przy robotach o wartości od 50 000 zł do 150 000 zł,
- c/. zapytania o cenę zleceń - przy robotach do 50 000 zł,
- d/. zamówienia z wolnej ręki – w przypadku awarii lub zdarzenia losowego.

Przed zleceniem robót Zarząd opracowuje niezbędną, określoną przepisami dokumentację,

Przetarg nieograniczony jest ogłaszany w prasie, w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni na min 10 dni przed terminem,

Do rozstrzygnięcia przetargu w ramach planu, po zmianie regulaminu, Uchwałą Nr 19/2023 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” na posiedzeniu w dniu 20.06.2023 roku, została powołana Komisja przetargowa w składzie:

- Prezes Zarządu lub Członek Zarządu jako Przewodniczący komisji
- Przedstawiciele Rady Nadzorczej desygnowani do udziału w pracach komisji,
- Inspektor Nadzoru Spółdzielni lub osoba wyznaczona przez Zarząd z pośród pracowników (z głosem doradczym).

Ocenę prawidłowości realizacji obowiązujących w SM „Lazurowa” zasad wyboru wykonawców robót remontowych i procedur postępowania przetargowego, lustrator dokonał na przykładzie robót remontowych, co do których w badanym okresie przeprowadzono postępowanie przetargowe. Wykaz przeprowadzonych przetargów w 2024 roku stanowi **załącznik nr 9** do protokołu lustracji.

W 2024 r. przeprowadzono 9 przetargów na podstawie § 4 regulaminu „Zasady organizacyjne zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 10 czerwca 2017 r. uchwałą nr 16/2017. Do każdego przetargu przygotowana została „Specyfikacja

istotnych warunków zamówienia w trybie przetargowym”, którą otrzymały zaproszone firmy.

Badaniem zostały objęte 3 przykładowe przetargi:

1) Przetarg ograniczony na **„Docieplenie stropów piwnic metodą natrysku zaprawy termoizolacyjnej w budynkach przy ul. Sterniczej 129 i Sterniczej 131”** przeprowadzony w dniu 20 czerwca 2024 r. w którym brały udział trzy firmy:

- STOLBAU-EKO Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie (70-016) ul. Sierpowa 6H,
- STAN-BUD Usługi Ogólnobudowlane i Instalacyjne Leszczyński Stanisław z siedzibą w Warszawie 04-269 ul. Agrarna 12,
- NOBILT Z O.O z siedzibą 02-467 w Warszawie ul. Stawy 5,

Komisja postanowiła wybrać jako wykonawcę robót firmę STOLBAU-EKO Sp. z o.o. ponieważ zaoferowała najniższą cenę oraz odpowiedni termin realizacji robót.

W dniu 29 maja 2024 r. podpisano dwie umowy 13/2024 i 14/2024 na realizację zadań „Docieplenie stropu piwnic metodą natrysku zaprawą termoizolacyjnej Cafco Therm w budynku Sternicza 129” i „Docieplenie stropu piwnic metodą natrysku zaprawą termoizolacyjnej Cafco Therm w budynku Sternicza 131”. Prace zostały wykonane w listopadzie 2024 r i odebrane komisyjnie protokołem odbioru robót w dniu 29 listopada 2024 r.

2) Przetarg ograniczony na **„Wykonanie wymiany legalizacyjnej wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych, technicznych oraz usługowych wraz z montażem modułów odczytu radiowego w zasobach SM „Lazurowa” w Warszawie”** przeprowadzony 20 czerwca 2024 r.

W przetargu brało udział czterech oferentów:

- DARIUSZ GRAJDA "WODOMIAR-SERWIS" z siedzibą w Warszawie (03-735) ul. Żąbkowska 4 lok.6A
- „PIAS - KAN” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-424) ul. Al. Prymasa Tysiąclecia 78 D
- Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (61-298) ul. Os. Lecha 121, z oddziałem w Warszawie (01-102) ul. Jana Olbrachta 9, (firma nie spełniła warunków zamówienia oferując wodomierze niezgodne ze specyfikacją tj. to jest o przepływie $Q_3=2,5$ m³/h).
- Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe "SAN-EKO" z siedzibą w Łodzi(90-713) ul. Próchnika 46; Łódź

Komisja przetargowa postanowiła wybrać jako Wykonawcę firmę „PIAS KAN” sp. z o.o. która zaoferowała korzystną ofertę cenową oraz wodomierze, które spełniały kryteria warunków zamówienia. Równocześnie Komisja zaleciła przeprowadzenie ostatecznych rozmów negocjacyjnych. W dniu 25.06.2024 r. odbyły się negocjacje z wybranym oferentem, w którym ustalono ostateczną cenę za roboty główne i dodatkowe oraz termin wykonania wymiany legalizacyjnej wodomierzy.

W dniu 01 lipca 2024 r. podpisano z firmą „PIAS - KAN” sp. z o.o. umowę nr18/2024 na **„Wykonanie wymiany legalizacyjnej wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych, technicznych oraz usługowych wraz z montażem modułów odczytu radiowego w zasobach SM „Lazurowa” w Warszawie”**.

Prace wykonywano etapami na poszczególnych budynkach osiedla od 17 września 2024r. do 31 grudnia 2024 a odbiory robót potwierdzane były komisyjnie protokółami odbioru.

3) Przetarg nieograniczony na **„Wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku Lazurowa 2a”**

W przetargu brało udział czterech oferentów:

- "Glob-San" Przedsiębiorstwo Instalacyjno- Usługowe Sebastian Kisiel z siedzibą w Warszawie (03-289) ul. Cudna 12, Warszawa
- Przedsiębiorstwo Instalacyjno-Budowlane SAN-BUD Piotr Mroziński z siedzibą w Warszawie (03-291) ul. Św. Wincentego 124/111 INSTSAN Andrzej Siemla z siedzibą w Nasielsku (05-190) Cegielnia Psucka 66A
- RS Przedsiębiorstwo Sanitarno-Budowlane Sp. z o.o. z siedzibą w Wieliszewie 05-135, ul Podgórna 3D.

Komisja przetargowa jako wykonawcę wybrała oferenta z najniższą ceną czyli firmę INSTSAN Andrzej Siemla, z którą w dniu 27 sierpnia podpisano umowę nr 33/2024 na **„Wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Lazurowa 2A wraz z robotami towarzyszącymi”**

Prace zostały rozpoczęte 9 września 2024 r. i zakończone 7 października 2024 r. z pisemnym zgłoszeniem Wykonawcy o gotowości odbioru robót. W dniu roboty odebrano komisyjnie co potwierdzono protokołem odbioru końcowego.

W grudniu 2024 r. zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu” obligatoryjnie zamontowano w budynku Lazurowa 2A podzielniki kosztów ogrzewania.

W wyniku badania lustracyjnego stwierdza się, iż wyłanianie wykonawców robót remontowych odbywało się zgodnie z procedurą określoną w Regulaminie przetargów, a mianowicie:

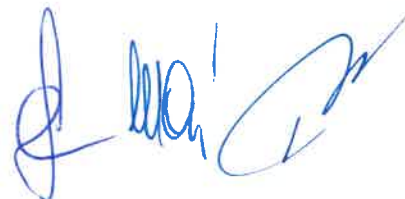
1. Do wyboru wykonawców powoływane były Komisje przetargowe w składzie zgodnym z postanowieniami Regulaminu przetargów. Prace Komisji udokumentowane zostały protokółami podpisanymi przez członków Komisji,
2. Wybranego wykonawcę zatwierdzała Komisja Przetargowa,
3. Dokumentacja wykonania robót remontowych obejmowała:

a) Umowę na wykonanie robót, w której sprecyzowano:

- zakres robót,
- termin rozpoczęcia i zakończenia prac,
- wartość robót ustaloną na podstawie kosztorysu ofertowego
- sposób zapłaty,
- kary umowne,
- określenie kaucji gwarancyjnej na zabezpieczenie kosztów usuwania wad,
- zwrot kaucji 14 dni po sporządzeniu protokołu pogwarancyjnego,
- umowy na wykonanie robót podpisane zostały przez członków komisji,

Zawarte umowy zabezpieczały interesy SM „Lazurowa”.

- b) Protokół wprowadzenia na roboty,
- c) Protokół częściowego odbioru robót,
- d) Protokół końcowego odbioru robót,
- e) Faktury zapłaty wynagrodzenia.



4. Faktury zostały sprawdzone pod względem merytorycznym i rachunkowym i podpisane przez upoważnionych pracowników działu technicznego SM „Lazurowa”,
5. Dokumentacja robót remontowych jest kompletna i przechowywana jest starannie w Dziale Techniczno-Eksploatacyjnym SM „Lazurowa”.

Po zapoznaniu się z dokumentacją Lustrator nie wnosi uwag do przestrzegania postanowień umownych dotyczących realizacji robót remontowych.

Spółdzielnia nie zatrudnia zespołu konserwatorów do dokonywania bieżących napraw instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, instalacji gazowych, naprawy stolarki i innych zgłaszanych przez lokatorów.

Spółdzielnia posiada unormowaną umownie organizację funkcjonowania pogotowia lokatorskiego w godzinach wieczornych, nocnych oraz w dni wolne od pracy. Z badanych dokumentów wynika, że funkcję taką wypełniała w okresie badania lustracyjnego Firma „El-GANC Krzysztof Gancarczyk” z siedzibą w Warszawie oraz INSTSAN Andrzej Siemla Cegielnia Psucka Nasielsk. Ponadto zakres świadczonych usług sprowadza się do konserwacji instalacji wod-kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, pogotowie energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania

VI GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej

Zasady gospodarki finansowej określają §§ 76 ÷ 80 statutu Spółdzielni a § 77 stanowi, jakie fundusze tworzone są w Spółdzielni. Statut nie określa zasad tworzenia poszczególnych funduszy i zasad gospodarowania nimi.

Statut Spółdzielni określa, że funduszami w Spółdzielni są:

- fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich, podziału nadwyżki bilansowej, lub innych źródeł,
- fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej, lub innych źródeł,
- fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzony z odpisów na ten cel, które obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Ponadto statut Spółdzielni w § 77 ust. 3 stanowi, że Spółdzielnia tworzy inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z art. 10 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia posiada dokumentację przyjętych zasad (polityki) rachunkowości przyjętą przez Zarząd uchwałą Nr 14/2018 w dniu 19.12. 2018 w sprawie podstawowych zasad polityki rachunkowości, które obejmują Zakładowy Plan Kont, w tym:

- wykaz kont księgi głównej i powiązań z księgami pomocniczymi,
- podstawowe zasady księgowania wybranych operacji gospodarczych,
- wykaz systemów komputerowych i opis przetwarzania danych,
- terminarz inwentaryzacji aktywów i pasywów
- zasady bieżącej i bilansowej wyceny aktywów i pasywów,
- metody ewidencji rzeczowych aktywów obrotowych.

Dokumentacja przyjętych zasad (polityki) rachunkowości była przedmiotem oceny przez Biegłego Rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021r. przeprowadzone przez Firmę Audytorską POL-TAX Sp. z o.o. w Warszawie ul.

Bora Komorowskiego 56C - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Jerzy Więch Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 5440.

Według treści sporządzonego raportu, uzupełniającego wydaną opinię o tym sprawozdaniu, wdrożone przez Spółdzielnię zasady rachunkowości odpowiadają wymogom ustawy o rachunkowości a prowadzona w oparciu o nie ewidencja księgową posiada wszystkie cechy prawidłowej ewidencji określone w art. 14 ust. 4 ustawy o rachunkowości.

Ewidencja księgową operacji gospodarczych w okresie objętym lustracją prowadzona była w siedzibie Spółdzielni systemem komputerowym przy wykorzystaniu licencjonowanego oprogramowania komputerowego PROBIT autorstwa Zakładu Usług Komputerowych i Biurowych PROBIT we Wrocławiu, zgodnie z umową numer 35/WA/2011 z dnia 16.12.2011 roku. W dokumentacji eksploatacyjnej stosowanych programów (w tym F-K) określone zostały między innymi procedury przetwarzania danych, kontroli i wydruku danych oraz zasad ochrony. W skład tego oprogramowania wchodziły moduły:

- Finanse i Księgowość,
- Kadry i Płace,
- Czyszcze,
- Media,
- Analiza i Wkłady,
- Kasa,
- Ewidencja środków trwałych.

W Spółdzielni jest prowadzona kasa. Gotówka w kasie jest zabezpieczona przed kradzieżą. Obowiązki kasjerki pełni osoba, zatrudniona w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę. W aktach osobowych znajduje się: zakres czynności, oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej, dokument -zapytanie o karalność.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Zarząd „Instrukcję w sprawie zasad gospodarki kasowej, ochrony wartości pieniężnych, obowiązków kasjera oraz obiegu dokumentów kasowych”.

Stan środków pieniężnych w kasie został potwierdzony na koniec roku 2024 inwentaryzacją i jest zgodny z saldem wykazany w raporcie kasowym z dnia 31 grudnia 2024 roku. Środki pieniężne w kasie są chronione przed kradzieżą i nieuprawnionym dostępem w sposób określony w Instrukcji wewnętrznej. Transport i konwój gotówki odbywa się z udziałem firmy Solid Security Sp. z o.o. w Warszawie, posiadającej stosowną koncesję wydaną przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Usługa wykonywana jest na podstawie umowy nr KOW/10/06/WAR zawartej w dniu 09.01.2005r wraz z póź. aneksami. Ponadto gotówka w kasie jest ubezpieczona od kradzieży z włamaniem i rabunku. Pogotowie kasowe zostało ustalone uchwałą Zarządu w wysokości 50.000,00zł. W dniu 11.02.2026 r. w ramach lustracji została przeprowadzona kontrola kasy, która nie wykazała nieprawidłowości. Protokół kontroli kasy stanowi **załącznik nr 10** do protokołu lustracji.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres objęty lustracją jak wynika z udostępnionej dokumentacji było sprawdzane i rekomendowane do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków przez Radę Nadzorczą.

Dodatkowo Sprawozdanie finansowe za okres od 1.01.2024 do 31.12.2024 zostało zbadane przez Firmę Audytorską POL-TAX Sp. z o.o. w Warszawie ul. Bora Komorowskiego 56C - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

Biegły rewident potwierdził prawidłowość prowadzenia ksiąg rachunkowych i sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2024. Do sposobu wyboru podmiotu badającego sprawozdanie lustrator nie wnosi uwag.

RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT
sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024r.

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	21 090 038,98	20 389 788,74
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów :	21 090 038,98	20 389 788,74
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	18 881 668,42	17 910 337,24
	b) w tym z działalności własnej	2 208 370,56	2 479 451,50
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	21 989 459,01	21 201 569,78
I.	Amortyzacja	437 230,99	349 076,19
II.	Zużycie materiałów i energii	10 449 227,38	9 769 294,29
III.	Usługi obce	1 867 073,58	1 474 165,02
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	747 083,53	725 460,11
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	2 991 017,61	2 520 022,83
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	708 146,26	573 195,26
	- emerytalne	582 650,23	491 912,29
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 789 679,66	5 790 356,08
VIII.	Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
IX.	Razem koszty rodzajowe, w tym:	21 989 459,01	21 201 569,78
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	20 146 037,37	19 062 558,29
	b) z działalności własnej	1 843 421,64	2 139 011,49
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-899 420,03	-811 781,04
I.	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a - B.IX.a)	-1 264 368,95	-1 152 221,05
II.	Wynik z działalności własnej (C - C.I)	364 948,92	340 440,01
D.	Pozostałe przychody operacyjne	296 988,00	387 536,81
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	296 988,00	124 971,19
E.	Pozostałe koszty operacyjne	385 196,75	203 017,11
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	385 196,75	203 017,11
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	-987 628,78	-627 261,34
G.	Przychody finansowe	53 684,76	69 013,17
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	53 684,76	69 013,17
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
H.	Koszty finansowe	2 114,12	4 342,31
I.	Odsetki, w tym:	2 114,12	4 342,31
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	0,00
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	-936 058,14	-562 590,48
I.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II.	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III.	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	-936 058,14	-562 590,48
J.	Podatek dochodowy	57 964,00	106 504,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L.	Zysk (strata) netto (I - J - K)	-994 022,14	-669 094,48
I.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II.	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	1 264 368,95	1 152 221,05
III.	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	270 346,81	483 126,57

SKRÓCONY

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego;	
		31.12.2024	31.12.2023
AKTYWA		66 219 452,76	47 494 884,58
A.	AKTYWA TRWAŁE		
I.	Wartości niematerialne i prawne - inne	65 174,16	246 000,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	66 154 278,60	47 248 884,58
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	30 803 534,22	28 652 324,52
	2. Środki trwałe w budowie	35 350 744,38	18 596 560,06
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	1) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2) Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe		
	3) Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata	0,00	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	12 558 039,45	15 284 003,82
I.	Zapasy	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	1 902 089,68	3 045 333,49
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. Należności od pozostałych jednostek	1 902 089,68	3 045 333,49
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 035 599,33	919 593,15
	b) z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. oraz innych świadczeń	71 947,74	71 926,93
	c) inne	361 883,95	1 613 321,91
	d) dochodzone na drodze sądowej	432 658,66	440 491,50
III.	Inwestycje krótkoterminowe	369 885,21	2 080 292,72
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	369 885,21	2 080 292,72
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne - środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	369 885,21	2 080 292,72
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 286 064,56	10 158 377,61
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	2 971 363,91	2 237 164,10
	2. Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości (krótkoterminowe)	65 530,04	515 123,72
	3. Pozostałe	7 249 170,61	7 406 089,79
AKTYWA RAZEM:		78 777 492,21	62 778 888,40

c

BILANS NA DZIEŃ 31.12.2024 R. - PASywa
SKRÓCONY

PASYWA		31.12.2024	31.12.2023
Wyszczególnienie			
A.	FUNDUSZE WŁASNE	28 456 084,54	29 596 026,61
A.I.	Fundusze podstawowe w tym	11 866 127,79	12 552 253,99
I.1.	Fundusz udziałowy	147 388,93	147 388,93
I.2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
I.3.	Fundusz wkładów budowlanych	11 718 738,86	12 404 865,06
A.II.	Należne wkłady na fundusze podstawowe (wielkość ujemna)		
A.III.	Udziały akcje własne (wilkosc ujemna)		
A.IV.	Fundusz zasobowy	16 319 609,94	16 560 646,05
A.V.	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych		
A.VI.	Fundusze rezerwowe		

A.VII.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych	0,00	0,00
A.VIII.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy	270 346,81	483 126,57
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	50 321 407,67	33 182 861,79
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	40 417 302,61	20 984 138,43
	<i>c) inne zobowiązania finansowe</i>	<i>33 569 047,46</i>	<i>17 520 656,72</i>
	<i>d) inne</i>	<i>6 848 255,15</i>	<i>3 463 481,71</i>
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	8 331 447,28	10 318 299,43
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	8 331 391,82	10 316 443,03
	3. Fundusze specjalne	55,46	1 856,40
	a) fundusz remontowy	0,00	0,00
	b) ZFŚS	55,46	1 856,40
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 572 657,78	1 880 423,93
	2b) Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	1 572 657,78	1 880 423,93
	2c) <i>nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	PASYWA RAZEM:	78 777 492,21	62 778 888,40

Na podstawie okazanej dokumentacji stwierdzić należy iż sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmujące bilans, rachunek zysków i strat, dodatkowe informacje i objaśnienia wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 zatwierdzone było (art. 52 ustawy o rachunkowości) poprzez podjęcie stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie SM „LAZUROWA” w Warszawie uchwałami: Nr 2/2025 z dnia 23 i 24 maja 2025 roku. Termin złożenia sprawozdania do akt Sądu Rejestrowego określony w art. 69 ustawy (15 dni po zatwierdzeniu) i do Urzędu Skarbowego (art. 27 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) został dotrzymany.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni sporządzone za okres objęty lustracją składa się z:

- bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2024 wykazującego po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości: 78 777 492,21 zł ,
- rachunku zysków i strat za rok obrotowy 2024 wykazującego:
 - a) nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości: 1 264 368,95 zł , która stanowi rozliczenie międzyokresowe kosztów i zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym,
 - b) nadwyżkę bilansową na tzw. działalności gospodarczej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości: 270 346,81 zł ,
- dodatkowej informacji i objaśnień.

Spółdzielnia za rok 2024 nie sporządzała sprawozdania zmian w funduszu własnym i rachunku przepływów środków pieniężnych z uwagi na brak obowiązku przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2024 rok.

PROTOKÓŁ
z formalnej kontroli rocznego sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie
01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8
za rok 2024

1. Zarząd Spółdzielni w (osobach): Zbigniew Gaca-Richter: Prezes Zarządu;
Dorota Dolota: Członek Zarządu.
 - a. Oświadcza, że roczne sprawozdanie finansowe za rok 2024 zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości (Dz. U. numer 2021 pozycja 217 z późniejszymi zmianami) na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.
 - b. okazał do wglądu Lustratorowi:
 - o Bilans sporządzony według stanu na dzień 31.12.2024 roku.
 - o Rachunek zysków i strat obejmujący okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku.
 - o Informację dodatkową do bilansu oraz rachunku zysków i strat.
 - o Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni.
2. Lustrator stwierdził, że roczne sprawozdanie zostało sporządzone i podpisane przez osobę sporządzającą oraz wszystkich Członków Zarządu.
3. Podział pozycji prezentowanych w rachunku zysków i strat na GZM i działalność pozostałą przedstawia się następująco:

Lp.	Treść	Ogółem	GZM	Działalność
		z tego :	dz. podstawowa	opodatkowana
I.	PRZYCHODY			
1.	Przychody ze sprzedaży	21 090 038,98	18 881 668,42	2 208 370,56
2.	Pozostałe przychody operacyjne	296 988,00	0,00	296 988,00
3.	Przychody finansowe	53 684,76	0,00	53 684,76
4.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
5.	Razem przychody (pozycje od 1 do 4)	21 440 711,74	18 881 668,42	2 559 043,32
II.	KOSZTY			
6.	Koszty działalności operacyjnej	21 989 459,01	20 146 037,37	1 843 421,64
7.	Pozostałe koszty operacyjne	385 196,75	0,00	385 196,75
8.	Koszty finansowe	2 114,12	0,00	2 114,12
9.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
10.	Razem koszty (pozycje od 6 do 9)	22 376 769,88	20 146 037,37	2 230 732,51
11.	WYNIK BRUTTO (pozycje od 5 do 10)	-936 058,14	-1 264 368,95	328 310,81
12.	Podatek dochodowy	0,00	0,00	57 964,00
13.	WYNIK NETTO (pozycje od 11 do 12)	0,00	0,00	270 346,81

4. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym, Lustrator ~~wnosi~~/nie wnosi uwag do przedłożonego rocznego sprawozdania finansowego za rok 2024 w wersji przedłożonej przez Zarząd w kontekście zgodności z obowiązującymi przepisami.

5. Na tym protokół zakończono i podpisano.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"
ZARZĄD SPOŁDZIELNI.

PREZES ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

mgr Dorota Dolota

Zbigniew Gaca-Richter

mgr Bohdan Bięgański

LUSTRATOR:

LUSTRATOR

Uj. Nr 1506/95

Z przeprowadzonych badań wyżej wymienionych dokumentów, został sporządzony protokół z formalno – rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2024 rok, który zamieszczony jest powyżej w protokole lustracji.

Stosownie do przepisów art. 26 ustawy o rachunkowości na podstawie stosownej decyzji Prezesa Zarządu Spółdzielni w okresie objętym lustracją przeprowadzane była coroczna inwentaryzacja stanu księgowego należności i zobowiązań na dzień 31 grudnia każdego roku poprzez weryfikację stanów rozrachunków z poszczególnymi kontrahentami.

W oparciu o zasady ustawy o rachunkowości przyjmuje się, iż przeprowadzenie inwentaryzacji w drodze tj. porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacja poszczególnych wartości tych składników.

Inwentaryzacja aktywów i pasywów do bilansu rocznego przeprowadzona została zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości, na podstawie Zarządzenia Zarządu Nr 5 z dnia 7 listopada 2024r. w sprawie inwentaryzacji rocznej.

Ewidencją księgową objęte są środki trwałe i wartości powyżej 3.500 zł. Środki te są umarzane i amortyzowane zgodnie z art. 32 ustawy o rachunkowości i objęte planem amortyzacji. Środki pracy o niskiej wartości o cenach jednostkowych do 3.500 zł odpisywane są jednorazowo w koszty (koszty 100% ceny) objęte pozabilansową ewidencją ilościową, którą prowadzą użytkownicy, a ewidencję ilościowo-wartościową dział księgowości.

Do rachunku wyników przyjęto wersję porównawczą. Spółdzielnia nie posiada wydzielonego stanowiska ds. kontroli wewnętrznej. System kontroli wewnętrznej ogranicza się do kontroli funkcjonalnej, działającej na podstawie określonych zakresów czynności, regulaminów wewnętrznych, wydanych upoważnień do dysponowania składnikami majątkowymi.

2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2024 roku wykazuje sumę bilansową po stronie aktywów i pasywów w kwocie 78 777 492,21 zł i zostało zatwierdzone uchwałami: Nr 2/2025 z dnia 23 i 24 maja 2025 roku Walnego Zgromadzenia członków.

Zasadniczy wpływ na wzrost wielkości sumy bilansowej za 2024 w odniesieniu do 2023 roku /wynosiła 62 778 888,40 zł/ miał wzrost wartości w aktywach trwałych z 47 248 884,58 zł do 66 154 278,60 zł w tym na środkach trwałych w budowie z 18 596 560,06 zł do 35 350 744,38 zł.

Finansowanie majątku trwałego i obrotowego funduszami własnymi i obcymi w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Źródło finansowania	2023 r.	2024 r.
fundusze własne	47,14%	36,13%
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	52,86%	63,87%

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

L.p.	Nazwa funduszu	w latach	
		2023	2024
		Stan na 31.12.	Stan na 31.12.
1.	Fundusz udziałowy	147 388,93	147 388,93
2.	Fundusz wkładów zaliczkowych	0,00	0,00
3.	Fundusz zasobowy	16 560 646,05	16 319 609,94
4.	Fundusz wkładów budowlanych	12 404 865,06	11 718 738,86
5.	Zysk netto roku poprzedniego	0,00	0,00
6.	Zysk netto roku obrotowego	483 126,57	270 346,81
	Ogółem	29 596 026,61	28 456 084,54

Z zestawienia powyższego wynika, że udział funduszy własnych w finansowaniu Spółdzielni w badanym okresie uległ nieznacznemu zmniejszeniu. Ponieważ podstawowym źródłem finansowania majątku Spółdzielni są fundusze własne, tym samym zwiększa się udział obcych funduszy. Struktura bilansu Spółdzielni za lata 2023-2024 oraz stan funduszy Spółdzielni w poszczególnych latach (2023 – 2024) wykazany jest w zestawieniach powyżej w protokole lustracji.

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

L.p.	Wyszczególnienie	rok 2023	rok 2024
	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.XII. w zł	2 080 292,72	369 885,21
	w tym:		
1.	- na lokatach bankowych	1 811 511,75	8 938,17
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne	0,00	0,00

	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody		
2.	- z odsetek od lokat bankowych	21 912,90	27 733,44
	- z akcji, udziałów, obligacji	0,00	0,00
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)	0,00	0,00
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni		
	- naliczone przez Spółdzielnię	47 100,27	26 251,32
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	47 100,27	26,251,32
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł	0,00	0,00
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię		
	- wymierzone Spółdzielni	4 342,31	2 114,12
	- zapłacone przez Spółdzielnię	4 342,31	2 114,12

Na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia posiadała 369 885,21 zł wolnych środków z czego 8 938,17 zł na lokatach bankowych.

W badanym okresie Spółdzielnia naliczyła i wyegzekwowała odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności wobec Spółdzielni w wysokości 26,251,32 zł.

W zakupy akcji i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacji państwowych i komunalnych Spółdzielnia nie inwestowała.

KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI I ICH ROZLICZENIE

L.p.	Wyszczególnienie	rok 2023	rok 2024
	Koszty ogólne Spółdzielni	4 533 746,20	5 585 709,93
	z tego rozliczone na:		
	działalność inwestycyjna	504 151,75	777 160,08
	działalność gospodarcza	394 031,97	633 864,72
	działalność "Lazurowa Przystań"	32 548,13	39 733,01

c

Koszty ogólne Spółdzielni za rok 2024 wynosiły 5 585 709,93 zł, były wyższe od kosztów ogólnych 2023 roku o 23,20 % i zostały rozliczone w następujący sposób:

- w 74,04% na działalność nieopodatkowaną związaną z g.z.m.
- w 13,91% na działalność inwestycyjną,
- w 11,34% na działalność gospodarczą ,
- w 0,71% na działalność „Lazurowa Przystań”

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją rozliczała następujące podatki i opłaty:

- podatek od nieruchomości
- podatek dochodowy od osób prawnych
- podatek dochodowy od osób fizycznych
- podatek od towarów i usług –Vat
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów.

Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń (o charakterze publicznym) w wymienionych do protokołu wysokościach, były regulowane w obowiązujących, ustawowych terminach jak niżej.

Podatek od nieruchomości

Rok	Data	Kwota
2024	16.12.2024	23 937,00

Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

Rok	Data	Kwota
2024	06.04.2024, 08,09.05.2024, 09,15.09.2024,	549 512,28

Podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT)

Rok	Data wpłaty za grudzień	Kwota wpłaty za grudzień	Zobowiązanie ogółem
2024	21.01.2025	91 041,00	875 666,00

Podatek dochodowy od osób prawnych (CIT)

Rok	Data	Kwota
2024	21.01.2025	89 601,00

VAT

Rok	Data ostatniej wpłaty	Kwota ostatniej wpłaty	Należność ogółem
2024	24.01.2025	20 651,00	830 840,00

VII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. Pozyskiwanie terenów budowlanych.

Według stanu na dzień 01.01.2024 r. tj. na początek okresu objętego badaniem lustracyjnym, we władaniu Spółdzielni znajdowało się 11,9959 ha gruntu. Spółdzielnia posiada w całości /100%/ uregulowany stan prawny gruntów. Na koniec

okresu objętego lustracją Spółdzielnia posiadała 11,9647 ha gruntu, z czego 3,6250 ha powierzchni gruntu to teren zabudowany natomiast grunty o pow. 0,4898 ha planowane są do zabudowy. Grunty nienadające się do zabudowy (tereny zielone, ciągi komunikacyjne) wynoszą 7,8499 ha. Z ogólnej powierzchni gruntów, jakie Spółdzielnia posiada 3,4336 ha gruntów stanowi własność, natomiast 8,5311 ha gruntów jest w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni (strona nr 21 w protokole lustracji).

Spółdzielnia prowadzi działania zmierzające do pozyskania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Działania te mają swoją podstawę w decyzjach podejmowanych przez najwyższy organ Spółdzielni. Walne Zgromadzenie, które odbyło się w czterech częściach w dniach 11,12,18,19 września 2020 roku podjęło uchwałę Nr 13/2020 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości na cele inwestycji pt. „Lazurowe Centrum”. Uchwała dotyczyła nabycia prawa wieczystego użytkowania działki Nr 22/1 obręb 6-12-10 o powierzchni 52 m². Zarząd Spółdzielni został zobligowany do podjęcia negocjacji z użytkownikami wieczystymi tej działki w sprawie jej nabycia. Po podjęciu uchwały Zarząd Spółdzielni rozpoczął negocjacje.

Spółdzielnia prowadziła negocjacje oraz podejmowała niezbędne czynności faktyczne i prawne, celem nabycia nieruchomości przy ulicy Okrętowej w Warszawie, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia nr 11/2017 z 09.06.2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na podjęcie negocjacji oraz nabycie nieruchomości gruntowej przy ul. Okrętowej w Warszawie. Z uwagi na wielu właścicieli oraz trwające postępowania spadkowe, czynności te dobiegły końca dopiero w 2023 roku.

Gospodarkę gruntami Zarząd prowadzi zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej.

a) statut Spółdzielni

Zgodnie z § 2 statutu, celem Spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Potrzeby mieszkaniowe Spółdzielnia zaspokaja zgodnie z postanowieniami statutu poprzez:

- budowanie budynków mieszkalnych w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu – w pierwszej kolejności na rzecz członków, a w dalszej kolejności na rzecz osób nie będących członkami Spółdzielni,
- budowanie garaży wielostanowiskowych w celu ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym według pierwszeństwa jw.
- budowanie oddzielnych lokali użytkowych służących zaspokajaniu wspólnych potrzeb członków,

Zgodnie z 69 ust 1 Spółdzielnia może podejmować się budowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wielostanowiskowych z zachowaniem zasad pierwszeństwa /w pierwszej kolejności na rzecz członków- § 2 ust.4 pkt. 1 i 2 statutu/.

Ponadto, statut uszczegóławia niektóre z nich w § 70 - § 75. Uszczegółowienia dotyczą zarówno założeń ogólnych w sytuacji podejmowanych przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jak również prowadzenia samego procesu inwestycyjnego, a także zasad rozliczania inwestycji. Do postanowień statutowych lustrator nie wnosi zastrzeżeń.

b) regulaminy

- o Regulamin realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” zatwierdzony uchwałą nr 10/2015 Walnego Zgromadzenia z dnia 29.05.2015 roku do którego wprowadzono zmiany uchwałą nr 14/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 8 czerwca 2018 roku.

Regulamin ma zastosowanie dla inwestycji budowlanych polegających na wybudowaniu nowego obiektu budowlanego o charakterze mieszkalnym lub niemieszkalnym, realizowanych na gruntach, dla których ustanowione jest prawo wieczystego użytkowania na rzecz Spółdzielni, lub których Spółdzielnia jest właścicielem. Ma również zastosowanie gdy Spółdzielnia jest inwestorem lub inwestycja jest realizowana przez osoby trzecie na rachunek Spółdzielni.

Regulamin nie ma zastosowania w przypadku inwestycji polegających na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynkach będących w zasobach Spółdzielni.

Oprócz opisu w jakich przypadkach ma zastosowanie, Regulamin zawiera także zasady i sposób realizacji, wyboru projektanta, inwestora zastępczego oraz wykonawców inwestycji budowlanej oraz jej rozliczania. Opisuje również zasady udziału w inwestycji, która na zasadach pierwszeństwa przysługuje członkom Spółdzielni. Do określenia wstępnych kosztów budowy i jako jednostkę rozliczeniową określa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, jedno miejsce postojowe w garażu.

W trakcie przygotowania, realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej Spółdzielnię reprezentuje Zarząd, który przygotowuje koncepcję inwestycji budowlanej zawierającą ogólne założenia zagospodarowania terenu, parametry techniczne obiektu stanowiącego inwestycję oraz sposób jej finansowania, dokumentację przetargową, umowy oraz dokumentację niezbędną do uzyskania warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. W odniesieniu do rozliczenia inwestycji zapisy regulaminu mówią o rozliczaniu każdej inwestycji samodzielnie. Koszt zrealizowania inwestycji budowlanej stanowi podstawę do ustalenia wstępnej wysokości wkładu budowlanego i opracowania harmonogramu wnoszenia rat wkładu budowlanego.

Przystąpienie do rozpoczęcia działań związanych z realizacją inwestycji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia na jej przeprowadzenie. Nadzór nad przygotowaniem, prowadzeniem i rozliczaniem inwestycji sprawuje Rada Nadzorcza.

Do postanowień tego regulaminu lustrator nie wnosi zastrzeżeń.

- o Regulamin rezerwacji lokali w ramach inwestycji „Lazurowe Apartamenty”, zatwierdzony uchwałą Zarządu Nr 5/2022 z dnia 16 lutego 2022 roku.

Dokument określał ilość lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich, wysokość opłat rezerwacyjnych. Osoby zainteresowane nabyciem lokalu składały formularz rezerwacyjny, a po analizie złożonych prawidłowo formularzy Zarząd zatwierdzał osoby uprawnione do podpisania umowy rezerwacyjnej. Po wniesieniu ustalonych opłat w określonym terminie na tej podstawie zawierana była umowa rezerwacyjna. Regulamin miał zastosowanie do inwestycji już zrealizowanej.

c) struktura organizacyjna

Obsługę działalności inwestycyjnej Spółdzielni prowadzi Dział Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami, który zgodnie z schematem organizacyjnym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni (uchwałą nr 42/2015 z dnia 25.02.2015 r. wraz z późniejszymi zmianami – ostatnia obowiązująca w okresie prowadzonej lustracji zatwierdzona przez Radę Nadzorczą uchwałą zatwierdzona uchwałą nr 55/2023 z dnia 30.11.2023r) prowadzi przydzielone mu zadania. W zakresie inwestycji pracownicy działu uczestniczą w przeglądach stanu technicznego zasobów, przygotowują plany rzeczowo-finansowe inwestycji, organizują przetargi celem wyboru wykonawców prac projektowych i budowlanych poszczególnych zadań, przygotowują dla nich umowy, przygotowują umowy z osobami przystępującymi do budowy lokali. Dział przygotowuje dokumenty formalno-prawne umożliwiające rozpoczęcie zadań inwestycyjnych w zakresie zgodnym z przepisami prawa budowlanego, zapewnia sprawowanie nadzoru inwestorskiego we własnym zakresie lub w systemie zleconym, analizuje koszty inwestycji, sprawdza kosztorysy i faktury pod względem zgodności z zawartymi umowami, uczestniczy w odbiorach częściowych i końcowych, egzekwuje usuwanie usterek w okresie gwarancji, sporządza sprawozdania oraz współpracuje z innymi działami celem prawidłowej i kompleksowej realizacji poszczególnych zadań.

Koszty obsługi inwestycyjnej prowadzonej bezpośrednio przez Spółdzielnię ustalone zostały w regulaminie realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię mieszkaniową „Lazurowa” uchwalonym przez Walne Zgromadzenie w dniu 29/05/2015 roku uchwałą WZ nr 10/2015, znowelizowanym uchwałą nr 14/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 8 czerwca 2018 roku.

Zgodnie z zatwierdzonym schematem organizacyjnym, Dział inwestycyjny i zarządzania nieruchomościami ma przewidziane w schemacie organizacyjnym zatrudnienie pracowników na następujących wymienionych niżej stanowiskach:

- Kierownik działu - 1 etat,
- koordynator ds. inwestycji - 1 etat,
- inspektor ds. inwestycji - 1 etat,
- administrator – zarządca nieruchomości - 1 etat,
- specjalista ds. obsługi nieruchomości - 1 etat,
- specjalista ds. gruntów i odrębnej własności - 1/2 etatu.

W okresie prowadzonej lustracji w Dziale występowały 2 wakujące stanowiska / łącznie 1 i 1/2 etatu/. Analiza obecnych i przyszłych zadań inwestycyjnych Spółdzielni a co zatem idzie i zadań stawianych także przed tym Działem, wymaga nie tylko pilnego uzupełnienia etatowego Działu, lecz także jego reorganizacji. Zatrudnieni pracownicy posiadają wymagane kwalifikacje i uprawnienia.

Na obecnym etapie zarządzania nieruchomościami, w zasobie działu jest 425 lokali mieszkalnych i 30 lokali użytkowych. Zarówno inwestycje bieżące jak i planowane, wymagają profesjonalnego podejścia zarówno co do kontroli samego projektu jak również pod kątem prawno-organizacyjnym w zakresie przekształceń, regulacji gruntów, zawieranych umów z potencjalnymi klientami jak również z gestorami sieci w postaci służebności.

Z zakresu obowiązków oraz struktury organizacyjnej wynika bezpośrednia podległość służbowa Prezesowi Zarządu. Zakresy obowiązków pracowników na wymienionych stanowiskach obejmują cały obszar zagadnień procesu

inwestycyjnego, począwszy od jego fazy przygotowania, poprzez proces realizacji inwestycji, do jego zakończenia. W strukturze organizacyjnej Spółdzielni, rozliczanie inwestycji należy do obowiązków zastępcy głównego księgowego. Do sposobu i zakresu ich unormowania lustrator nie wnosi uwag.

3. Realizacja programu działalności inwestycyjnej Spółdzielni

W okresie objętym lustracją działalność inwestycyjna Spółdzielni opierała się na uchwałach Walnego Zgromadzenia zatwierdzających następujące inwestycje: **a/ „Lazurowe Apartamenty”** to budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy Sterniczej 125A w Warszawie – Dzielnica Bemowo.

I. Dane charakterystyczne realizowanej inwestycji:

- o 40 mieszkań o powierzchni 2195,80 m²
- o 2 lokale użytkowe o powierzchni 302,90 m²
- o 54 miejsc parkingowych w garażu o powierzchni 1575,93 m²
- o 7 miejsc parkingowych na terenie inwestycji ogólnodostępnych
- o 19 boksów - komórki lokatorskie

II. Proces inwestycyjny.

- Inwestycja została realizowana w oparciu o **Decyzję o pozwoleniu na budowę** nr 15/2023 z dnia 10 luty 2023 r. (uprawomocnienie niniejszej decyzji uzyskano w dniu 17 marca 2023 r.)
- **Generalnym Wykonawcą** przedmiotowej inwestycji było Przedsiębiorstwo Wielobranżowe BUDOMEX SP. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej przy ul. Brzeskiej 156 – Wykonawca został wyłoniony w wyniku przeprowadzonego przetargu ograniczonego z negocjacjami wielostopniowymi. Podpisanie umowy nastąpiło w dniu 29.03.2023 r.
- **Przekazanie placu budowy** Generalnemu Wykonawcy nastąpiło w dniu 12.04.2023r. Budynek został odebrany w marcu 2025r. i dostał pozytywną **decyzję o przyjęciu do użytkowania z PINB nr IWT/77/U/2025 – decyzja ostateczna z 17.03.2025r. stanowi załącznik nr 11 do protokołu lustracji.**
- **W kwietniu 2025r. uzyskała decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności a w maju 2025r. nastąpiło pełne rozliczenie inwestycji, które będzie przedmiotem badań lustracji.**
- **Od lipca 2025r. nastąpiło przeniesienie odrębnej własności lokali dla mieszkańców w formie aktów notarialnych.**

III. Wizja lokalna na terenie nieruchomości.

- **W dniu 21.01.2026 r. przy udziale Kierownika Działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami SM Lazurowa i Inspektora ds. Inwestycji oraz Lustratora ZRSM RP w Warszawie, przeprowadzona została wizja lokalna nieruchomości. Protokół z przeprowadzonej wizji stanowi załącznik nr 12 do protokołu lustracji.**

b/ Inwestycja 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Okrętowej pt. „Lazurowa Oaza”. „Lazurowa Oaza” to budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej

dwulokalowe i jeden budynek wolnostojący dwulokalowy wraz z infrastrukturą techniczną i drogową położone przy ulicy Okrętowej 20 – 20D w Warszawie – Dzielnica Bemowo.

I. Dane charakterystyczne realizowanej inwestycji:

- o 10 mieszkań o powierzchni 801 m²
- o 20 miejsc postojowych – przy czym 8 miejsc w garażach pod budynkami a pozostałym miejsca na terenie działek.

II. Proces inwestycyjny.

- Inwestycja jest realizowana w oparciu o **Decyzję o pozwoleniu na budowę** z dnia 17 października 2024 r. (uprawomocnienie niniejszej decyzji uzyskano w dniu 21 listopada 2024 r.)
- **Generalnym Wykonawcą** przedmiotowej inwestycji jest Przedsiębiorstwo Wielobranżowe BUDOMEX SP. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej przy ul. Brzeskiej 156 – Wykonawca został wyłoniony w wyniku przeprowadzonego przetargu ograniczonego z negocjacjami wielostopniowymi. Podpisanie umowy nastąpiło w dniu 16.12.2024 r.
- **Przekazanie placu budowy** Generalnemu Wykonawcy nastąpiło w dniu 16.12.2024r. W dniu 21.01.2026 r. przy udziale Kierownika Działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami SM Lazurowa i Inspektora ds. Inwestycji oraz Lustratora ZRSM RP w Warszawie, przeprowadzona została wizja lokalna nieruchomości. Protokół z przeprowadzonej wizji stanowi **załącznik nr 12** do protokołu lustracji.

c/ Inwestycja o zabudowie mieszkalno-usługowo-handlowej z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną i drogową – „Lazurowe Centrum”. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 12/2020 z dnia 11,12,18 i 19 września 2020 roku wyraziło zgodę na zrealizowanie tej inwestycji. Uchwała Walnego Zgromadzenia zakładała realizację inwestycji w trzech etapach z zabudową wysoką budynkami mieszkalnymi. Rada Nadzorcza w dniu 22.10.2020r podjęła uchwałę nr 38/2020 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy efektu z Biurem Projektów Kazimierski i Ryba Sp.J. W drodze prowadzonych prac, zmieniono koncepcję architektoniczno-urbanistyczną która odbiegała nieznacznie od koncepcji zawartej w uchwale nr 12/2020 WZ, ponieważ obniżała wysokość zabudowy bez pomniejszania efektu rzeczowego dot. lokali mieszkalnych, i została zatwierdzona uchwałą nr 1/2021 Rady Nadzorczej z dnia 21.01.2021 roku. W rezultacie tych działań zaktualizowana koncepcja przybrała następującą ostateczną postać:

Budynek A:

- 42 lokale mieszkalne o łącznej pow. 2.350 m²
- 5 lokali użytkowych o łącznej pow. 1.500 m²
- 97 miejsc postojowych w garażu podziemnym o łącznej pow. 3000 m²

Budynek B:

- 50 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 2.909 m²
- 3 lokale użytkowe o łącznej pow. 853 m²
- 85 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 42miejsca postojowe na terenie działki po budynkiem łącznej pow. 2.355 m²

Budynek C:

- 50 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 3010,5 m²

- 4 lokale użytkowe o łącznej pow. 846 m²
 - 86 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz miejsc postojowych na terenie pod budynkiem o łącznej pow. 4.436 m²
- Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiesiła wszelkie działania ze względu na ponowne wyłożenie planu dla Jelonek Południowych i oczekuje na jego uchwalenie do końca 2026r.

e/ Parking – Garaże Lazurowa 4, 6. Koncepcja inwestycji znajduje się w fazie początkowej. Zakładane projektowo efekty to:

- 470 miejsc postojowych w budynkach 1 i 2,
- 90 miejsc postojowych na istniejących parkingach zewnętrznych,
- 3 lokale użytkowe w budynku 2 p pow. 386,9 m².

W dniu 11.03.2022r. Spółdzielnia dodatkowym zleceniem dla Projektanta TEN JEDEN Piotr Pisarczyk rozszerzyła zakres przygotowania wniosku o warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków garażowych wielopoziomowych z usługami w części parteru przy ul. Lazurowej w Warszawie. Trwają uzgodnienia dotyczące ostatecznej koncepcji.

W połowie roku 2025 Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę o zawieszeniu inwestycji do czasu uchwalenia planu dla Jelonek Południowych.

Charakterystykę działań Spółdzielni związanych z przygotowywaniem inwestycji według stanu na 31.12.2024r prezentuje **załącznik nr 13** do protokołu .

4. Poprawność przygotowania inwestycji, tryb doboru wykonawców, treść zawartych umów oraz ich realizacja.

Badaniem objęto zadania inwestycyjne wykazane w **załączniku nr 14** do protokołu lustracji „ Zadania rzeczowe inwestycji przekazane do użytku w okresie styczeń - czerwiec 2025r.” oraz „Inwestycje znajdujące się w trakcie realizacji według stanu na dzień na dzień 31.12.2024 rok” - **załącznik nr 15** do protokołu lustracji.

Poprawność przygotowania procesu inwestycji opierała się na decyzjach organów Spółdzielni. Walne Zgromadzenie podejmowało uchwały dotyczące zgody na rozpoczęcie inwestycji. W oparciu o te uchwały był rozpoczynany proces realizacji inwestycji. W drodze przetargów były wybierane podmioty, które realizowały prace projektowe oraz uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń, firmy realizujące prace przygotowawcze oraz generalny wykonawca inwestycji.

a/ „Lazurowe Apartamenty” to budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy Sterniczej 125A w Warszawie – Inwestycja zakończona, budynek został odebrany w marcu 2025r. i dostał pozytywną decyzję o przyjęciu do użytkowania z PINB nr IWT/77/U/2025 – decyzja ostateczna z 17.03.2025r.

b/ Inwestycja 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Okrętowej pt. „Lazurowa Oaza”. **„Lazurowa Oaza”** to budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej dwulokalowe i jeden budynek wolnostojący dwulokalowy wraz z infrastrukturą techniczną i drogową położone przy ulicy Okrętowej 20 – 20D w Warszawie – Dzielnica Bemowo – Inwestycja w realizacji.

Wymienione inwestycje zostały scharakteryzowane w punkcie „3” niniejszego rozdziału pt. **„Realizacja programu działalności inwestycyjnej Spółdzielni”**

Zawarte umowy przygotowawcze i realizacyjne z firmami zaangażowanymi wymienione zadania inwestycyjne, były przedmiotem analizy badania lustracyjnego obejmującego okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 oraz okres od 01.01.2023 do 31.12.2023. Do zawartych umów a także do realizacji tych umów lustratorzy nie wnieśli żadnych uwag.

Dla inwestycji będącej w realizacji, uchwałą Nr 14/2024 z dnia 16 maja 2024 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wybór generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Okrętowej pt. „Lazurowa Oaza”, zatwierdzając wybór generalnego wykonawcy P.W. „Budomex” Sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej. Wybór wiązał się także z akceptacją wspólnej realizacji inwestycji opartej na porozumieniu z firmą „Budomex”, na co Rada Nadzorcza zaakceptowała uchwałą Nr 13/2022 z dnia 21 marca 2022 roku.

Umowa o roboty budowlane została zawarta w dniu 16.12.2024 roku. Umowa zawiera wszystkie niezbędne elementy gwarantujące prawidłowy przebieg realizacji inwestycji i jednocześnie zabezpieczający interes spółdzielni. Umowa stanowi **załącznik nr 16** /bez załączników do umowy/ do protokołu lustracji.

W procesie realizacji procedury związane z postępowaniem przetargowym i wyłonieniem wykonawcy uchybień nie stwierdzono.

5. Nadzór inwestorski

W procesie inwestycyjnym prowadzonym przez Spółdzielnię, nadzór inwestorski wykonywany jest przez pracowników Spółdzielni, a zakres nadzoru został wyszczególniony w pkt. VII 2c niniejszego protokołu /struktura organizacyjna/. Nadzór inwestorski wynika również z umowy „O pełnienie funkcji inżyniera kontraktu” zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Lazurowa” oraz firmą JMM Consulting Sp. z o.o. z Żyrardowa wyłonionej w drodze przetargu odbytego w dniu 22.08.2024r. Umowa określa min. następujący zakres prac /wyszczególniony w skrócie/ do których zobowiązany jest inżynier kontraktu:

- kierowanie i koordynację realizacji kontraktu w przedmiocie wykonania robót budowlanych i branżowych,
- opracowanie instrukcji na wybór generalnego wykonawcy robót oraz udział komisji przetargowej powołanej przez Zamawiającego,
- zapewnienie nadzoru, w tym inwestorskiego nad realizacją Inwestycji, a w szczególności wizytowanie budowy, monitorowanie realizacji kontraktu, sprawdzanie obmiarów, nadzorowanie i odbiór robót, zagwarantowanie stałego nadzoru inspektorów nadzoru – Inżynier Kontraktu zobowiązany jest zapewnić własnymi siłami i środkami obecność inspektorów nadzoru w odpowiednim dla prawidłowej realizacji robót budowlanych czasie,
- opiniowanie poleceń płatności z uwzględnieniem ewentualnych podwykonawców robót budowlanych,
- sporządzanie okresowych sprawozdań /min. raz na kwartał/ z przebiegu realizacji inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem zagrożeń w terminowości,
- obsługa okresu gwarancji i rękojmi na warunkach określonych w umowie,

- sporządzanie uzgodnionych z Zamawiającym dowodów odbioru technicznego(OT) i przekazywanie tych dokumentów do siedziby Zamawiającego wraz z oświadczeniem o usunięciu przez wykonawcę robót ewentualnych usterek stwierdzonych przy odbiorze w terminie dwóch miesięcy od daty przekazania Zamawiającemu protokołu odbioru końcowego.

Umowa specyfikuje imiennie Przedstawiciela Inżyniera oraz jego zastępcę. Wyznacza również imiennie branżowych inspektorów nadzoru:

- robót ogólnobudowlanych,
- robót sanitarnych,
- robót elektrycznych,
- robót telekomunikacyjnych,
- robót drogowych.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące systemu kar umownych oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Postanowienia umowy chronią interesy Spółdzielni. Do celowości i procedury wyłonienia Inżyniera Kontraktu oraz zawartej umowy lustrator nie wnosi uwag.

Inspektorzy nadzoru legitymują się uprawnieniami budowlanymi potwierdzonymi stosownymi decyzjami o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, wydanymi przez właściwe organy, zgodnie z wymogami określonymi przepisami ustawy z dnia 07.07.1994 r Prawo budowlane.

Na prowadzoną inwestycję objętą badaniem lustracyjnym Spółdzielnia prowadzi dziennik budowy, a inspektorzy nadzoru robót branż: ogólnobudowlanej, sanitarnej, elektrycznej, telekom. i drogowej wpisem w pkt. 5.5 oświadczyli, że podejmują się pełnienia funkcji inspektora nadzoru.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, inspektorzy nadzoru nadzorowali wykonanie robót w swoich specjalnościach, co dokumentują zapisy w dziennikach budowy.

Do sporządzonej dokumentacji lustrator nie wnosi uwag.

6. System finansowania inwestycji.

Podstawy systemu finansowania inwestycji realizowanych przez Spółdzielnię tworzą postanowienia statutu i regulaminy wymienione w pkt. 2a i 2b niniejszego rozdziału.

Zadanie inwestycyjne „Lazurowa Apartamenty” wymagało od Spółdzielni szeregu działań marketingowych, które pozwoliły na określenie skali zapotrzebowania członków Spółdzielni i ich rodzin w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Spółdzielni „Lazurowa”. Wymienione działania zostały w sposób szczegółowy opisane w poprzedniej lustracji.

Umowy o budowę lokali zawierane były w formie aktów notarialnych, określających prawa i obowiązki Nabywców. W aktach notarialnych wprowadzane są zapisy, że koszty inwestycji rozliczane są dwuetapowo:

- wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie planowanego kosztu budowy wynikającego z dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- ostatecznie, po zakończeniu Inwestycji w końcowym jej rozliczeniu, w terminie 3 miesięcy od dnia wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla

Budynków. Ostateczne rozliczenie uwzględni wszystkie poniesione koszty rzeczywiste Inwestycji oraz powierzchnię lokalu wg. dokumentacji powykonawczej.

Umowy o budowę lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych Zarząd Spółdzielni zawierał wg zasad określonych w statucie i regulaminie Spółdzielni.

Przyjęta przez organy Spółdzielni procedura uruchamiania zadań inwestycyjnych jest zgodna z przyjętymi w Spółdzielni zasadami, które opierają się na:

- uzyskiwaniu uchwały Walnego Zgromadzenia, akceptującej program inwestycyjny,
- zgody Rady Nadzorczej na uruchomienie określonego zadania inwestycyjnego, podejmowanej na wniosek Zarządu poparty analizą rynku dotyczącą zapotrzebowania na lokale.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia uzyskała efekt rzeczowy związany z budownictwem mieszkaniowym w postaci zadania pt. „Lazurowe Apartamenty”, przekazanego do użytkowania pozwoleniem w dniu 17.03.2025 roku – **załącznik nr 11** do protokołu lustracji.

Finansowanie kosztów inwestycji będących w przygotowaniu oraz inwestycji będących w trakcie realizacji wg. stanu na 31.12.2024 rok stanowi **załącznik nr 17** do protokołu lustracji.

a/ Inwestycja zrealizowana „Lazurowe Apartamenty”:

- poniesione koszty ogółem - 29.699.206,05 zł.
- wpłaty wniesione przez nabywców - 31.916.892,03 zł.

b/ Budynki mieszkalne „Lazurowa Oaza” ul. Okrętowa :

- poniesione koszty ogółem - 4.818.397,71 zł.
- środki finansowe Spółdzielni - 4.818.397,71 zł.

c/ Budynek mieszkalny, garażowo-usługowy „Lazurowe Centrum” :

- poniesione koszty ogółem - 2.116.089,35 zł.
- środki finansowe Spółdzielni - 2.116.089,35 zł.

d/ Parking Lazurowa 4,6 :

- poniesione koszty ogółem - 263.961,39 zł.
- środki finansowe Spółdzielni - 263.961,39 zł.

e) budynek usługowo -garażowy - 12.500,00 zł

f) parking Lazurowa 12/Rozłogi 9: - 4.500,00 zł.

Na dzień 31.12.2024r Inwestycja „Lazurowe Apartamenty” jest zakończona, natomiast rozliczona została w II kwartale 2025 roku.

Protokół z przeprowadzonego w dniu 21.01.2026 r. przeglądu zadania inwestycyjnego pn. „Lazurowe Apartamenty”, oraz „Lazurowa Oaza”. stanowi **załącznik nr 12** do protokołu lustracji.

7. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

Unormowania wewnętrzne dotyczące działalności inwestycyjnej oraz zasady finansowania inwestycji zostały wymienione we wcześniejszej części niniejszego protokołu. Na całkowity koszt realizacji inwestycji składają się: koszty bezpośrednie (koszt budowy, urządzenia terenu, przyłącza i uzbrojenie) i koszty pośrednie (koszty wykonania dokumentacji budowlanej, koszty obsługi inwestycji oraz koszty infrastruktury technicznej).

Przyjęty przez Spółdzielnię zakładowy plan kont przewiduje analitykę rodzajową kosztów. Analityka jest zgodna z Zasadami realizacji finansowania oraz rozliczania kosztów.

Koszty rodzajowe zadania zakończonego i rozliczonego na 30.06.2025r., lub w przygotowaniu wg stanu na dzień 31.12.2024 r. zawierają następujące załączniki do protokołu lustracji :

- załącznik nr 18 - dotyczy zadania zakończonego /rozliczonego/,
- załącznik nr 19 - dotyczy zadań w przygotowaniu.

Koszty rodzajowe zadania inwestycyjnego zakończonego „Lazurowe Apartamenty” wg. stanu na 31.12.2024 r. - załącznik nr 20 przedstawiały się następująco:

- koszty ogółem – 29.699.206,05 zł w tym :
- koszty bezpośrednie – 23.113.368,68 zł,
- koszty pośrednie – 6.585.837,37 zł.

W kosztach pośrednich :

- dokumentacja - 1.014.268,32 zł,
- obsługa inwestycji - 1.839.202,87 zł,
- nadzór inwestorski - 389.800,00 zł,
- przyłacza, sprzedaż, marketing, promocja- 1.425.533,12 zł,
- koszty ogólne eksploatacji, 1.917.033,06 zł

Koszty rodzajowe zadań będących w przygotowaniu przedstawiały się następująco tj.:- załącznik nr 19

a/ budynki mieszkalne „Lazurowa Oaza” przy ul. Okrętowa :

- koszty ogółem – 4.818.397,71 zł, w tym 1.609.597,71 dokumentacja, grunt 3.208 800,00 zł

b/ budynek Mieszkalno-Garażowo-Uslugowy „Lazurowe Centrum” :

- koszty ogółem – 2.116.089,35 zł - stanowiła dokumentacja.

c/ parking Lazurowa 4, 6:

- koszty ogółem – 263.961,39 zł - stanowiła dokumentacja.

d/ budynek uslugowo-garażowy Lazurowa/Sternicza

- koszty ogółem – 12.500,00 zł. - stanowiła dokumentacja.

e/ parking Lazurowa 12/Rozłogi 9: - koszty ogółem – 4.500,00 zł. – dokumentacja.

Ogółem na dzień 31.12.2024r koszty przygotowania w/w zadań wyniosły 7.210.948,45 zł. i zostały pokryte ze środków Spółdzielni.

Rozliczenie końcowe zadania zakończonego „Lazurowe Apartamenty” nastąpiło w II kwartale 2025 roku i zostało objęte zgodnie z umową badaniem lustracyjnym i tak:

1.Koszt netto realizacji inwestycji bez rozliczenia wartości

- rynkowej wieczystego użytkowania gruntu - 29.854.203,15zł,
- w tym:

- koszty przypadające na budowę nieruchomości - 29.854.203,15 zł

2.Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu - 3.931.500,00zł.

3.Koszt kalkulacyjny netto realizacji inwestycji - 33.785.703,15zł,

Końcowy koszt budowy lokali w wysokości 33.785.703,15 zł przypada

odpowiednio na:

- 1. Lokale mieszkalne - 29.194.447,64zł,
- 2. Lokale uslugowe - 2.720.312,44zł,
- 3. Miejsca postojowe w garażu podziemnym i miejsca

postojowe do wyłącznego korzystania - 1.870.943,07zł.
RAZEM - 33.785.703,15zł.

Jednostkowy koszt budowy 1 m² lokalu w inwestycji „Lazurowe Apartamenty” wynosi netto/brutto:

- a. lokale mieszkalne - 13.243,89 zł/14.303,40 zł,
- b. lokale usługowe - 11.838,33 zł/14.561,15 zł,
- c. komórka lokatorska - 3.821,30zł/4.127,00 zł,
- d. miejsce postojowe w garażu podziemnym - 32.955,85zł/40.535,70 zł
- e. miejsce postojowe naziemne do wył. korz. -11.382,11zł/14.000.00zł

Zgodnie z uchwałą R.N. cena sprzedaży lokalu dla nowego członka Spółdzielni powiększona jest o wartość rynkową wieczystego użytkowania gruntu przypadającą na lokal.

W rezultacie przeprowadzonego badania rozliczenia inwestycji i ustalenia wartości końcowej 1 m² powierzchni użytkowej na inwestycji „Lazurowe Apartamenty”, do wykonanego rozliczenia inwestycji lustrator nie wnosi uwag.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 22/2025 z dnia 15 maja 2025 roku zatwierdziła ostateczne rozliczenie inwestycji na kwotę 33.785.703,15zł i ustalenie ceny końcowej 1 m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali wyszczególnionych powyżej na inwestycji „Lazurowe Apartamenty”. Uchwała stanowi **załącznik nr 21** do protokołu lustracji.

Efekty działalności inwestycyjnej Spółdzielni w badanym okresie prezentuje **załącznik nr 22** do protokołu.

Końcowe rozliczenie inwestycji i ustalenie wartości końcowej 1 m² powierzchni użytkowej na inwestycji, stanowiło dla Spółdzielni podstawę do przenoszenia własności lokali na rzecz osób finansujących w formie aktów notarialnych, co prezentuje **załącznik nr 23** do protokołu. Proces ten trwa, jest na ukończeniu, ma związek z zainteresowaniem oraz zaangażowaniem osób finansujących budowę i jest niezależny od Spółdzielni. Wszelkie zobowiązania inwestycyjne inwestorów indywidualnych wobec Spółdzielni zostały uregulowane.

W wyniku przeprowadzonego badania lustracyjnego, do całości zagadnień związanych z działalnością inwestycyjną Spółdzielni lustrator nie wnosi uwag.

Na dzień kończący okres objęty badaniem lustracyjnym inwestycje zaniechane w Spółdzielni nie występowały.

C. SPRAWY RÓŻNE

W czasie powadzenia badań lustracyjnych, których zakres wynikał z umowy zawartej dnia 12.11.2025r. pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „LAZUROWA” w Warszawie ul. Rozłogi 8, w wyniku której lustracją objęto pełną działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. oraz inwestycji „LAZUROWE APARTAMENTY” przy ul. Sterniczej 125A w okresie od 01.01.2025r. do 30.06.2025r., lustratorowi została przekazana w kserokopii korespondencja kierowana zarówno do Zarządu i Rady Nadzorczej, dotycząca zagadnienia lokalizacji i użytkowania stanowisk parkingowych.

W korespondencji tej Członek Spółdzielni wywodzi, że organy Spółdzielni działały w sposób niezgodny w kwestii obowiązujących przepisów dotyczących

budowy miejsc postojowych na terenie Spółdzielni. Po zapoznaniu się z dokumentacją Członka Spółdzielni, Zarządu, Rady Nadzorczej w przedmiotowej sprawie (jest ona dosyć obszerna), i porównując istotę sprawy w stosunku do unormowań obowiązujących w Spółdzielni, lustrator nie dostrzega uchybień w dotyczących postępowań organów Spółdzielni, a jednocześnie zauważa ze strony organów Spółdzielni daleka idącą dobrą wolę w stosunku do Członka Spółdzielni, w kwestii wyjaśnienia sygnalizowanego przez Niego problemu. W stosunku do działalności zarówno Rady Nadzorczej jak i Zarządu lustrator nie wnosi uwag.

Na tym badanie zakończono.

D. INFORMACJE KOŃCOWE

1. Protokół niniejszy sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, które przeznaczone;
 - Po 1 egzemplarzu dla Rady Nadzorczej i Zarządu
 - 1 egzemplarz dla Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie
 - Zarząd i pracownicy Spółdzielni oświadczają, że dane zawarte w protokole lustracyjnym i załącznikach do niego są zgodne z prawdą i nie zostały ukryte inne dane, które mogłyby mieć wpływ na wyniki lustrowanej działalności.
2. Protokół zawiera 68 stron oraz 24 załączniki według załączonego wykazu.

Zarząd Spółdzielni nie wnosi zastrzeżeń do niniejszego protokołu.

Zarząd Spółdzielni

1. Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

Zbigniew Gaca-Richter

.....

2. Członek Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

mgr Dorota Dolota

.....

Warszawa dnia 02.03.2026 r.

Lustrator

mgr Bohdan Biernacki

LUSTRATOR
Upr. Nr 1506/05

.....

Potwierdzamy odbiór 2 egzemplarzy protokołu przeznaczeniem dla Rady Nadzorczej i Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

Zbigniew Gaca-Richter

.....

Zestawienie załączników

1. Wydruk KRS str. 4
2. Wykaz regulaminów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” str. 6
3. Wykaz uchwał Rady Nadzorczej str. 9
4. Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” str.16
5. Protokół z przeglądu zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” str. 27
6. Wykaz stawek opłat str. 34
7. Wykaz umów na obsługę zasobów str. 38
8. Wykaz wykonanych przeglądów w budynkach str. 40
9. Wykaz przeprowadzonych przetargów str. 44
10. Protokół kontroli kasy str. 48
11. Decyzja PINB nr IWT/77/U/2025 str. 60, 65
12. Protokół z przeglądu realizowanych zadań inwestycyjnych str. 60, 61, 65
13. Zestawienie inwestycji znajdujących się w przygotowaniu str. 62
14. Zadania rzeczowe inwestycji przekazane do użytku str. 62
15. Zestawienie inwestycji znajdujących się w trakcie realizacji str. 62
16. Umowa o roboty budowlane str. 63
17. Finansowanie kosztów inwestycji będących w przygotowaniu oraz inwestycji będących w trakcie realizacji str. 65
18. Koszty rodzajowe przekazanego do użytku zadania inwestycyjnego str. 66
19. Koszty rodzajowe inwestycji będących w przygotowaniu str. 66
20. Koszty rodzajowe zadania inwestycyjnego kontynuowanego str.66
21. Uchwałą nr 22/2025 Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w ramach inwestycji „Lazurowe Apartamenty” str. 67
22. Budownictwo mieszkaniowe str. 67
23. Końcowe rozliczenie finansowe zadania inwestycyjnego „Lazurowe Apartamenty” str.67
24. Oświadczenia Zarządu



Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 15.12.2025 godz. 12:55:32

Numer KRS: 0000006022

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		04.04.2001	
Ostatni wpis	Numer wpisu	90	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/729442/25/59	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 006232786, NIP: 5250007106
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "LAZUROWA"
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI ARS 2910 SĄD REJONOWY DLA MST. WARSZAWY, WYDZIAŁ XVI GOSPODARCZY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWSKI, gmina WARSZAWA-BEMOWO, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ROZŁOGI, nr 8, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 01-310, poczta WARSZAWA 83, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-89926-27402-SBJBE-24

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	11 WRZEŚNIA 1995 R. PAR.1 PKT 5, PAR.9 PKT 2, PAR.17 PKT 1, PAR.21 PKT 1, PAR.24 PKT 1, PAR.38, PAR.41 PKT 6, PAR.46 PKT 2, PAR.47 PKT 4, PAR.49 PKT 1, PAR.51 PKT 6, PAR.51 PKT 19, PAR.54 PKT 2, PAR.58 PKT 7, PAR.58 PKT 8, PAR.60 PKT 2, PAR.63 PKT 1, PAR.63 PKT 2, PAR.63 PKT 3, PAR.63 PKT 4, PAR.65 PKT 1, PAR.65 PKT 2, PAR.70 PKT 2, PAR.73 PKT 1, PAR.78 PKT 1, PAR.82 PKT 2.
	2	UCHWAŁĄ NR 1 ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI Z DNIA 11.01.2002 ZMIENIONO STATUT I PRZYJĘTO NOWY TEKST JEDNOLITY
	3	2011.05.28, PARAGRAFY ZMIENIONE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73; PARAGRAFY DODANE: 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87
	4	20.05.2016 R., USUNIĘCIE PKT 21 W § 41 STATUTU
	5	09.06.2017 R. - ZM.UST. 1 W PARAGRAFIE 48
	6	7 WRZEŚNIA 2018 R., ZMIANA: §3, §4, §5 UST. 1,2,4, §14, §16 UST. 1, §33 UST. 1, §34, §35, §40 UST. 5, §74 UST. 2; DODANY ZOSTAJE: §23 UST. 4; UCHYLONY ZOSTAJE: §9 PKT. 3), §10, §84, §85.
	7	24 I 31 MARCA 2023 R., ZMIANA: §2 UST. 4 PKT 2), §13, §40 UST. 9, § 41 PKT 11), §41 PKT 13), §43 UST. 4 PKT 2), §49 PKT 8), §49 PKT 25), §49 PKT 26), §51 UST. 1, §64 UST. 1, §77 UST. 3.

Rubryka 5

1. Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY
---	--------------

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2. Sposób reprezentacji podmiotu	OŚWIADCZENIA WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I PEŁNOMOCNIK

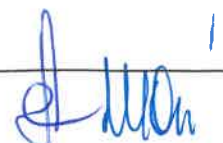
Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1	1. Nazwisko	GACA RICHTER
	2. Imiona	ZBIGNIEW LUCJAN
	3. Numer PESEL lub data urodzenia	60063004353, -----
	4. Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	5. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6. Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1. Nazwisko	DOLOTA
	2. Imiona	DOROTA AGNIESZKA
	3. Numer PESEL lub data urodzenia	70010402721, -----

4.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
6.Data do jakiej została zawieszona	----

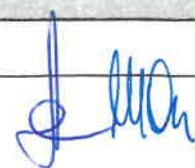
Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GADAMSKA
		2.Imiona	HANNA
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	51052700066, ----
		4.Numer KRS	****
	2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BILIŃSKA
		2.Imiona	EWA
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	60071405027, ----
		4.Numer KRS	****
	3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	CZYŻEWSKI
		2.Imiona	JERZY
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	46010200157, -----
		4.Numer KRS	****
	4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WOŹNIAK
		2.Imiona	BERNADETTA
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	86020402747, ----
4.Numer KRS		****	
5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BIELECKI	
	2.Imiona	KRZYSZTOF MAREK	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	79121100793, ----	
	4.Numer KRS	****	
6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ZALISZ	
	2.Imiona	JADWIGA	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	79081501184, ----	
	4.Numer KRS	****	
7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MULIŃSKA	
	2.Imiona	BARBARA MARIA	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	56052500463, ----	
	4.Numer KRS	****	



8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KUSSY
	2.Imiona	IZABELLA IRENA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	65041101086, ----
	4.Numer KRS	****
9	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WĘCŁAWSKA
	2.Imiona	TERESA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	51050300060, -----
	4.Numer KRS	****
10	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SOĆKO
	2.Imiona	KRZYSZTOF MIECZYŚLAW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	85101209118, ----
	4.Numer KRS	****
11	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	OWSIANKO
	2.Imiona	MAREK TOMASZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	48031405250, ----
	4.Numer KRS	****
12	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	RUNOWSKI
	2.Imiona	JAN PIOTR
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	56071901557, ----
	4.Numer KRS	****
13	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	NESTOROWICZ
	2.Imiona	MARCIN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78040900051, -----
	4.Numer KRS	****
14	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SNOPIŃSKI
	2.Imiona	MAREK JAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	40062500197, ----
	4.Numer KRS	****
15	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GRABOWSKA
	2.Imiona	AGNIESZKA EWA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	77110700081, -----
	4.Numer KRS	****

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów



Rubryka 4 - Pełnomocnicy		
1	1.Nazwisko	SZEWCZYK
	2.Imiona	GRAŻYNA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	62090100288, -----
	4.Zakres pełnomocnictwa	DO SKŁADANIA I PRZYJMOWANIA W IMIENIU SPÓŁDZIELNI WRAZ Z CZŁONKIEM ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI OŚWIADCZEŃ WOLI W ZAKRESIE REPREZENTOWANIA SPÓŁDZIELNI WOBEC OSÓB TRZECICH, W SZCZEGÓLNOŚCI DO DOKONYWANIA CZYNNOŚCI PRAWNYCH DOTYCZĄCYCH BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI, W TYM DO ZAWIERANIA UMÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWOWEJ I STATUTOWEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI, ZAWIERANIA UMÓW ZLECENIA (DO 50 TYSIĘCY ZŁOTYCH BRUTTO), ZAWIERANIA UMÓW O ROBOTY BUDOWLANE (DO 450 TYSIĘCY ZŁOTYCH BRUTTO) ORAZ DO REPREZENTOWANIA SPÓŁDZIELNI PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ I SAMORZĄDOWEJ, URZĘDAMI SKARBOWYMI, BANKAMI ORAZ DO UDZIELANIA PEŁNOMOCNICTW PROCESOWYCH, SKŁADANIA WNIOSKÓW DO KRAJOWEGO REJESTRU
2	1.Nazwisko	BENESZ
	2.Imiona	EDYTA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	88102205749, -----
	4.Zakres pełnomocnictwa	DO SKŁADANIA I PRZYJMOWANIA W IMIENIU SPÓŁDZIELNI WRAZ Z CZŁONKIEM ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI OŚWIADCZEŃ WOLI W ZAKRESIE REPREZENTOWANIA SPÓŁDZIELNI WOBEC OSÓB TRZECICH, W SZCZEGÓLNOŚCI DO DOKONYWANIA CZYNNOŚCI PRAWNYCH DOTYCZĄCYCH BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI, W TYM DO ZAWIERANIA UMÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWOWEJ I STATUTOWEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI, ZAWIERANIA UMÓW ZLECENIA (DO 50 TYSIĘCY ZŁOTYCH BRUTTO), ZAWIERANIA UMÓW O ROBOTY BUDOWLANE (DO 450 TYSIĘCY ZŁOTYCH BRUTTO) ORAZ DO REPREZENTOWANIA SPÓŁDZIELNI PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ I SAMORZĄDOWEJ, URZĘDAMI SKARBOWYMI, BANKAMI ORAZ DO UDZIELANIA PEŁNOMOCNICTW PROCESOWYCH, SKŁADANIA WNIOSKÓW DO KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	2	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	3	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	5	81, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH
	6	90, 04, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW KULTURALNYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania	1	30.03.2001	2000

finansowego	2	02.07.2002	2001 R.
	3	27.06.2003	2002 R.
	4	30.06.2004	2003 ROK
	5	10.06.2005	01.01.2004 R. DO 31.12.2004 R.
	6	07.07.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
	7	25.06.2007	01.01.2006 DO 31.12.2006
	8	08.07.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	09.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	12.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	06.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	11.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	25.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	18.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	03.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	31.05.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	14.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	20.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	10.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	20	10.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	21	30.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	22	13.10.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	23	15.09.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	24	05.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	25	19.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	26	09.06.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****
2		*****	01.01.2010 - 31.12.2010
3		*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4		*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
5		*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
6		*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
7		*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
8		*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
9		*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
10		*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
11		*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
12		*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	2001 R.
	2	*****	2002 R.
	3	*****	2003 ROK
	4	*****	01.01.2004 R. DO 31.12.2004 R.
	5	*****	01.01.2005 - 31.12.2005

6	*****	01.01.2006 DO 31.12.2006	
7	*****	01.01.2007 - 31.12.2007	
8	*****	01.01.2008 - 31.12.2008	
9	*****	01.01.2009 - 31.12.2009	
10	*****	01.01.2010 - 31.12.2010	
11	*****	01.01.2011 - 31.12.2011	
12	*****	01.01.2012 - 31.12.2012	
13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013	
14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	
15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015	
16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016	
17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017	
18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018	
19	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019	
20	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020	
21	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021	
22	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022	
23	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023	
24	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024	
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2004 R. DO 31.12.2004 R.
	2	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	3	*****	01.01.2006 DO 31.12.2006
	4	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	5	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	6	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	7	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	8	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	9	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	10	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	11	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	15	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	16	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	17	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	18	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	19	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	20	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	21	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024



Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2000
--	------------

Dział 4**Rubryka 1 - Zaległości**

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5**Rubryka 1 - Kurator**

Brak wpisów

Dział 6**Rubryka 1 - Likwidacja**

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

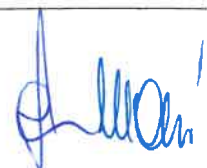
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 15.12.2025

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

**Wykaz regulaminów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” aktualnych
na dzień 31.12.2024 r.**

L.P.	Nazwa regulaminu	Data zatwierdzenia	Wprowadzone lub zmienione Regulaminy w 2024 roku
Regulaminy Organów Samorządowych			
1	Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Uchwała Rady Nadzorczej nr 36/2014 z dnia 23.10.2014 r.	
2	Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała nr 14/2014 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 07.06.2014 r. Zmieniono regulamin uchwałą nr 19/2022 Walnego Zgromadzenia w dniach 02,03,09.09.2022 r.	
3	Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Uchwała nr 51/2022 Rady Nadzorczej SM „Lazurowa” w dniu 24.11.2022 r.	
4	Regulamin Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Uchwała nr 52/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 24.11.2022 r.	
5	Regulamin Rad Budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała nr 16/2014 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 08.06.2014 r.	
6	Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała WZ nr 8/2012 z dnia 25.10.2012 r.	
7	Regulamin wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała nr 15/2017 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 09.06.2017 r.	
8	Procedura posiedzenia Rady Nadzorczej w formie elektronicznej oraz podejmowania uchwał w formie korespondencyjnej	Zarządzenie Zarządu z dnia 16.04.2020 r.	
9	Procedura posiedzenia Komisji Przetargowej w formie elektronicznej oraz podejmowania uchwał w formie korespondencyjnej	Zarządzenie Zarządu z dnia 01.10.2020 r.	

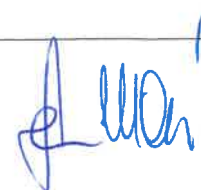


**Wykaz regulaminów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” aktualnych
na dzień 31.12.2024 r.**

Regulaminy GZM, INWESTYCYJNE I FINANSOWE			
10	Zasady organizacyjne zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała nr 16/2017 Walnego Zgromadzenia w dniu 10.06.2017r.	
11	Regulamin windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała Rady Nadzorczej nr 30/2024 z dnia 24.10.2024 r.	Wprowadzono nowe brzmienie regulaminu uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2024 z dnia 24.10.2024r.
12	Regulamin indywidualnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała nr 9/2002 Rady Nadzorczej z dnia 13.08.2002r.	
13	Regulamin ustalania wysokości opłat za wynajem lokali i dzierżawę terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Uchwała nr 20/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 13.06.2014 r.	
14	Regulamin realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”	Uchwała WZ nr 10/2015 z dnia 29.05.2015 r. Wprowadzono zmianę uchwałą WZ nr 14/2018 z dnia 08.06.2018 r.	
15	Regulamin 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”	Uchwała nr 31/2024 Rady Nadzorczej SM „Lazurowa” z dnia 24.10.2024 r.	Wprowadzono nowe brzmienie regulaminu uchwałą nr 31/2024 Rady Nadzorczej SM „Lazurowa” z dnia 24.10.2024 r.
16	Zasady polityki rachunkowości	Uchwała nr 14/2018 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 19.12.2018 r.	
17	Regulamin organizacji i funkcjonowania płatnych miejsc parkingowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”	Uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2024 z dnia 28.08.2024 r.	Wprowadzono nowe brzmienie regulaminu uchwałą nr 22/2024 Rady Nadzorczej SM „Lazurowa” z dnia 28.08.2024 r.
18	Regulamin korzystania z garażu w nieruchomości przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie	Uchwała nr 5/2022 Rady Nadzorczej z dnia 17.01.2022 r.	
19	Regulamin prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach w nieruchomości przy ul. Sterniczej 127	Uchwała nr 4 /2022 Rady Nadzorczej z dnia 17.01.2022 r.	
20	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w SM „Lazurowa”	Uchwała WZ nr 9/2012 z dnia 25.10.2012r.	

**Wykaz regulaminów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” aktualnych
na dzień 31.12.2024 r.**

21	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem celowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała nr 39/2023 Rady Nadzorczej z dnia 31.08.2023 r.	
22	Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała nr 52/2023 Rady Nadzorczej z dnia 30.11.2023 r.	
23	Zasady korzystania z pomieszczeń pozostałych po likwidacji zsyków w budynkach mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała Zarządu nr 5/2020 Z dnia 19.05.2020 r.	
24	Regulamin organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała Rady Nadzorczej nr 11/2023 z dnia 16.03.2023r.	
25	Regulamin określający zasady wydawania identyfikatorów parkingowych dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 32/2024 z dnia 24.10.2024 r.	Wprowadzono regulamin uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/2024 z dnia 24.10.2024 r.
26	Regulamin wypożyczenia klucza do gniazd elektrycznych w częściach wspólnych budynków przy ul. Szeligowskiej 6,6a,8,10	Uchwała Zarządu nr 2/2021 z dnia 24.02.2021 r.	
27	Regulamin określający zasady wstępnej rezerwacji lokali w I etapie inwestycji „Lazurowe Ogrody” w Warszawie	Uchwała Zarządu nr 27/2015 z dnia 15.07.2015 r.	
28	Regulamin rezerwacji lokali w ramach inwestycji „Lazurowa Przystań”	Uchwała Zarządu nr 1/2019 z dnia 30.01.2019 r.	
29	Regulamin rezerwacji lokali i miejsc parkingowych w ramach inwestycji „Lazurowe Apartamenty”	Uchwała nr 5/2022 Zarządu z dnia 16.02.2022 r.	
30	Regulamin dotyczący działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w zakresie pośredniczenia w sprzedaży i wynajmowaniu lokali z zasobu mieszkaniowego Spółdzielni	Uchwała nr 12/2016 Zarządu z dnia 17.05.2016r.	
Regulaminy dotyczące spraw członkowsko –mieszkaniowych			
31	Regulamin porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Uchwała nr 53/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” i wchodzi w życie z dniem 30.11.2023r.	
32	Zasady postępowania w sprawie udostępniania lokali na żądanie		



**Wykaz regulaminów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” aktualnych
na dzień 31.12.2024 r.**

	Spółdzielni oraz postępowania w razie zaistnienia okoliczności zagrażających powstaniem szkody w mieniu Spółdzielni lub jej członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Uchwała Zarządu nr 12/2017 z dnia 28.04.2017r.	
33	Regulamin prowadzenia Działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Uchwała Rady Nadzorczej nr 32/2015 z dnia 24.09.2015r. i obowiązującej od dnia 01.01.2016 r.	
34	Regulamin zajęć plastycznych organizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”	Uchwała nr 5/2018 Zarządu SM Lazurowa z dnia 12.09.2018 r.	
35	Regulamin zajęć z języka angielskiego organizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” w Klubie osiedlowym „Kulturalna”	Uchwała nr 2/2020 z dnia 21 stycznia 2020 r.	
Regulaminy organizacyjne i pracownicze			
36	Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała nr 27/2023 Zarządu SM „Lazurowa” z dnia 14.12.2023 r.	
37	Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Uchwała nr 13/2016 Zarządu z dnia 17.05.2016r.	
38	Schemat organizacyjny	Uchwała nr 55/2023 Rady Nadzorczej z dnia 30.11.2023.	
39	Regulamin pracy	Uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” nr 23/2022 z dnia 14.12.2022r.	
40	Regulamin wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała nr 78/2003 Rady Nadzorczej na zebraniu w dniu 22.09.2003r.	
41	Zasady przydzielania i gospodarowania środkami ochrony indywidualnej oraz odzieżą i obuwiem roboczym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała Zarządu nr 8/2023 z dnia 25.04.2023r. i obowiązująca z dniem 1.01.2023r.	
42	Zasady przydziału środków czystości dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała Zarządu nr 8/2023 w dniu 31.12.2002r. i obowiązująca od 1.01.2003r.	
43	Regulamin wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała nr 27/2019 Rady Nadzorczej SM „Lazurowa” z dnia 29.08.2019 r.	



**Wykaz regulaminów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” aktualnych
na dzień 31.12.2024 r.**

44	Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Uchwała nr 1/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 26.01.2023 r.	
45	Regulamin wyboru reprezentacji osób zatrudnionych na potrzeby PPK	Uchwała Zarządu nr 3/2020 z dnia 21.01.2020 r.	
46	Regulamin pracy zdalnej	Uchwała Zarządu nr 11/2023 z dnia 25.04.2023 r.	
Instrukcje i normy			
47	Instrukcja Kancelaryjna obiegu dokumentów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Uchwała nr 10/2018 z dnia 19.12.2018 r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	
48	Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów finansowo-księgowych	Uchwała Zarządu nr 15/2006 SM „Lazurowa” z dnia 22.11.2006r.	
49	Polityka bezpieczeństwa informacji oraz instrukcji zarządzania systemem informatycznym wykorzystywanym do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni.	Uchwała nr 1/2018 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 24.05.2018r.	
50	Regulamin w sprawie określenia zasad i trybu postępowania przy udostępnianiu dokumentów Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Uchwała Rady Nadzorczej nr 10/2014 z dnia 16.04.2014r.	
51	Procedura przeciwdziałania mobbingowi	Uchwała nr 1/2022 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 13.01.2022 r.	

WYKAZ UCHWAŁ RADY NADZORCZEJ W 2024 ROKU

L.p.	numer uchwały	data podjęcia uchwały	przedmiot uchwały
1	1/2024	28.02.2024	w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok
2	2/2024	28.02.2024	w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki za konserwację domofonów w 15 budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
3	3/2024	19.03.2024	w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.
4	4/2024	19.03.2024	w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
5	5/2024	19.03.2024	w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 24 i 25 maja 2024 r.
6	6/2024	18.04.2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2023 rok
7	7/2024	18.04.2024	w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok, włącznie z planem remontów.
8	8/2024	18.04.2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
9	9/2024	18.04.2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

10	10/2024	18.04.2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
11	11/2024	18.04.2024	w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca- Richter w roku 2023.
12	12/2024	18.04.2024	w sprawie oceny działalności Członka Zarządu Pani Doroty Dolota w roku 2023.
13	13/2024	16.05.2024	w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie oraz upoważnienia członków Rady Nadzorczej do zawarcia umowy z Presesem Zarządu Spółdzielni
14	14/2024	16.05.2024	w sprawie wyrażenia zgody na wybór generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy Okrętowej 20 w Warszawie
15	15/2024	27.06.2024	w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie wkładów budowlanych w ramach inwestycji budowlanej „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej w Warszawie
16	16/2024	27.06.2024	w sprawie przyjęcia założeń realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Oaza” przedstawionych w Analizie wykonalności inwestycji przy ulicy Okrętowej w Warszawie
17	17/2024	27.06.2024	w sprawie zatwierdzenia dokumentacji przetargowej dotyczącej wyboru inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji „Lazurowa Oaza” polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Okrętowej w Warszawie.
18	18/2024	27.06.2024	w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy efektu z TEN JEDEN PIOTR PISARCZYK
19	19/2024	27.06.2024	w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

20	20/2024	27.06.2024	w sprawie przyznania nagrody za 2023 r. Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca-Richter
21	21/2024	27.06.2024	w sprawie przyznania nagrody za 2023 r. Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota
22	22/2024	28.08.2024	w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania płatnych miejsc parkingowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”
23	23/2024	19.09.2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2024 roku
24	24/2024	19.09.2024	w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz nowej opłaty stałej co i cw
25	25/2024	19.09.2024	w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
26	26/2024	19.09.2024	w sprawie korekty Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok
27	27/2024	19.09.2024	w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2023 rok
28	28/2024	19.09.2024	w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca - Richter
29	29/2024	19.09.2024	w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota
30	30/2024	24.10.2024	w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
31	31/2024	24.10.2024	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”
32	32/2024	24.10.2024	w sprawie uchwalenia Regulaminu określającego zasady wydawania identyfikatorów parkingowych dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.
33	33/2024	24.10.2024	w sprawie finansowania kosztów legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

34	34/2024	24.10.2024	w sprawie powołania Komisji ds. utworzenia jednolitych zasad parkowania na parkingach i indywidualnych miejscach postojowych znajdujących się na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
35	35/2024	28.11.2024	w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowa Oaza” – Domki ul. Okrętowa
36	36/2024	28.11.2024	w sprawie wyrażenia zgody na wybudowanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych w budynku przy ul. Sterniczej 129 oraz wystąpienie Zarządu Spółdzielni o dofinansowanie z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób
37	37/2024	19.12.2024	w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A.

PROTOKÓŁ

w sprawie oględzin zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 20.01.2026 roku

Komisja w składzie:

- Bohdan Biegański – Lustrator Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP
- Robert Krawczak – Kierownik Działu Techniczno-Eksploatacyjnego
- Edyta Jeżewska – Administrator

W dniu 20.01.2026 roku komisja w składzie podanym wyżej dokonała oględzin zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Budynki losowo poddane kontroli:

- Rozłogi 2,
- Rozłogi 4,
- Siemiatycka 1,
- Rozłogi 9

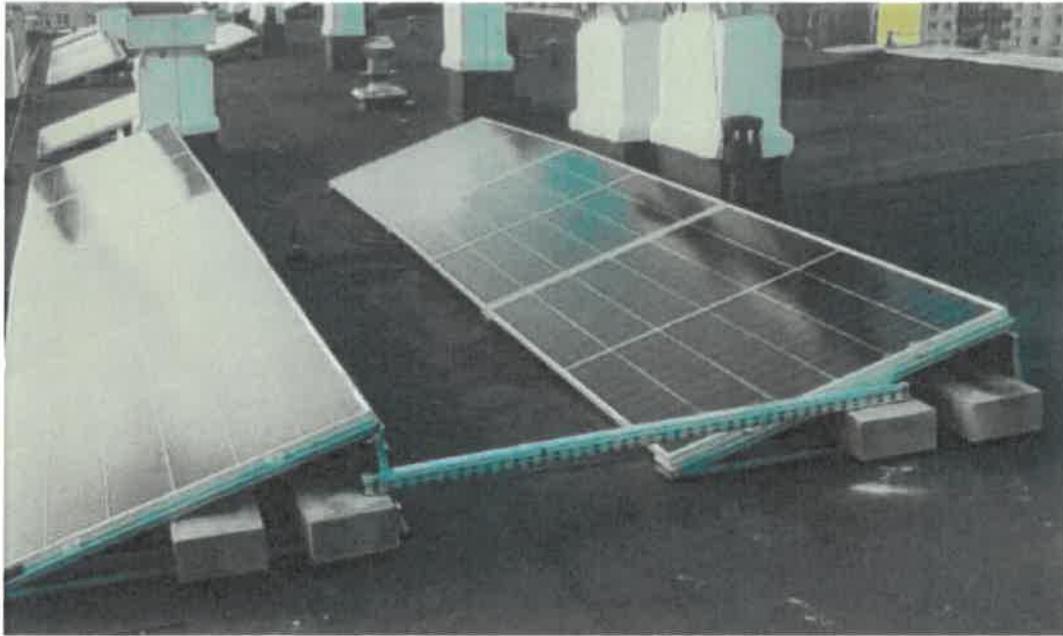
Rozłogi 2:

Budynek pięcioklatkowy, dziesięciokondygnacyjny ze zwykłą. Do prac wykonanych na budynku w ostatnim okresie zaliczyć należy zaliczyć:

- w roku 2018 przeprowadzono regulację instalacji c.o. z wymianą wszystkich zaworów i płukaniem chemicznym instalacji,
- w roku 2019 wykonanie montażu detektorów gazu w częściach wspólnych,
- w roku 2021 roku wykonano remont balustrad balkonowych, zlikwidowano cementowo-azbestowe leje zsypane. Pomieszczenia posypowe przekazano mieszkańcom do użytkowania.
- w roku 2021 wymieniono windę w klatce II oraz przy budynku wybudowano altanę śmietnikową, do której wstawiono pojemniki na papier, plastik i metale,
- w 2023 wymieniono windę w klatce IV.

W pomieszczeniach zsyków na parterze znajdują się kontenery na różne rodzaje odpadów. Otoczenie budynku oraz części wspólne utrzymane są w należytej czystości. Oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne funkcjonuje prawidłowo. Na ostatniej kondygnacji budynku wyjścia na dach zabezpieczone są stalowymi kratami zamykanymi na kłódkę.

W celu ograniczenia zużycia energii elektrycznej, części wspólnych (oświetlenie klatek schodowych, praca wind, praca węzła cieplnego) zamontowano system paneli fotowoltaicznych o mocy 5,9 kWp i 20 kWp, na dachu budynku. Ponadto w celu zmniejszenia zapotrzebowania na ciepło (dostawca Veolia) niezbędne do podgrzewu centralnej ciepłej wody zamontowano pompę ciepła o mocy 3 kW zasilana z instalacji fotowoltaicznej która podwyższa temperaturę zimnej wody z ca. 9 st. C do 15-20. Aby zapewnić zasilanie w godzinach nocnych zamontowano magazyn energii w wybudowanym nowym pomieszczeniu na wyższym piętrze budynku.



Panele instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku Rozłogi 2

Rozłogi 9 :

Budynek trzyklatkowy, trzynastokondygnacyjny ze zwykłą. Nawierzchnię wokół budynku wykonano z kostki betonowej. Przy klatce I zlokalizowany jest plac manewrowy dla Straży Pożarnej. W piwnicach wymieniono poziomy kanalizacyjne

W obrębie budynku na przestrzeni ostatnich lat wykonanych zostało szereg następujących prac:

- w roku 2017 wymieniono dźwig osobowy w kl. III.
- w roku 2017 wzdłuż budynku wymienione zostały latarnie uliczne – zamontowano słupy oświetleniowe z oświetleniem typu LED, oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne funkcjonuje bez zarzutu
- w roku 2019 wybudowano nowe przyłącze wodociągowe i zmodernizowano instalację hydrantową p.poż na pionach nawodnione.
- w roku 2022 wymieniono dźwig osobowy w kl. II
- w 2022 r. zlikwidowano azbestowo-cementowe leje zsypane a pomieszczenia zsypane wynajęto mieszkańcom
- W 2024 r. docieplono stropy piwnic w technologii natrysku mieszanki celulozowo-cementowej Cafcoterm.



Południowa elewacja budynku Rozłogi 9

Siemiatycka 1:

Budynek trzyklatkowy, trzynastokondygnacyjny ze zwyżką. Nawierzchnię wokół budynku wykonano z kostki betonowej. Przy klatce III zlokalizowany jest plac manewrowy dla Straży Pożarnej. W piwnicach wymieniono poziomy kanalizacyjne.

W obrębie budynku na przestrzeni ostatnich lat wykonanych zostało szereg następujących prac:

- w roku 2018 wykonano malowanie elewacji północnej i wschodniej silikonową farbą elewacyjną,
- w roku 2019 w częściach wspólnych zamontowano detektory gazu i wykonano docieplenie stropu w piwnicy zaprawą termoizolacyjną Cafcotherm, piwnice budynku zostały odmalowane, na klatkach schodowych jest czysto, ponadto przeprowadzono regulację instalacji centralnego ogrzewania,
- w roku 2023 zamontowano podzielniki kosztów ogrzewania.
- W 2024 wykonano nowe przyłącze wodociągowe do budynku wraz z nowym pomieszczeniem hydroforni i zestawu hydroforowego.

Elewacja budynku po pracach remontowych cechuje się czystością i estetyką. Otoczenie budynku utrzymane jest w należytej czystości. Na ostatniej kondygnacji zabezpieczono wyjście na dach kratą stalową zamykaną na kłódkę. W 2023 w klatce III wymieniono dźwig osobowy.

Rozłogi 4:

Budynek sześcioklatkowy klatkowy, czterokondygnacyjny. Nawierzchnia z kostki betonowej. Do prac wykonanych na budynku w ostatnim okresie zaliczyć należy:

- w 2018 roku budynku przeprowadzono regulację instalacji c.o. z wymianą wszystkich zaworów, płukaniem chemicznym instalacji i montażem podzielników ciepła,
- w roku 2019 w częściach wspólnych zamontowano detektory gazu i wykonano docieplenie stropu w piwnicy zaprawą termoizolacyjną Cafcotherm.
- w roku 2019 roku wymieniono poziomy kanalizacyjne w piwnicy budynku. Na posadzkach klatek schodowych na całej powierzchni i na zejściach do piwnic ułożono płytki gres. Na ścianach gładź gipsowa malowana farbą emulsyjną. Ściany bez uszkodzeń, z nielicznymi zabrudzeniami eksploatacyjnymi na parterze.
- w roku 2024 przeprowadzono kompleksowy remont dachu. Rejestrator nagrań z kamer monitoringu znajduje się w jednym z dobrze zabezpieczonych pomieszczeń piwnicznych.

Budynek posiada altanę śmietnikową. Przy altanie wydzielona jest część powierzchni na gabaryty oraz na część z odpadami pozostałymi, które podlegają segregowaniu. Wywożone są zgodnie z harmonogramem MPO. Otoczenie budynku oraz części wspólne utrzymane są w należytej czystości. Oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne funkcjonuje bez zarzutu.



Altana śmietnikowa budynku Rozłogi 4

Podsumowanie:

Na osiedlu wprowadzono projekt organizacji ruchu mając na celu usprawnienie ruchu kołowego samochodów oraz poprawiając kierowanie służb pogotowia ratunkowego i straży pożarnej pod właściwy adres. Przy każdym wjeździe na teren Spółdzielni zamontowane są także tablice informujące o tym, iż teren objęty jest monitoringiem. Na każdej takiej tablicy widnieje również informacja, iż administratorem danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” z siedzibą na ul. Rozłogi 8, 01-310 w Warszawie. Podczas wizji lokalnej terenu Spółdzielni zauważono dbałość o otoczenie budynków, ciągi komunikacyjne oraz porządek na obszarach zieleni. Wizja lokalna

wykazała, że zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” utrzymywane są na stale wysokim poziomie.

Z powodu niesprzyjających warunków atmosferycznych wykorzystano dokumentację fotograficzną z protokołu z poprzedniego przeglądu.

Na tym protokół zakończono.

Podpisy:

1.



2.

KIEROWNIK DZIAŁU
TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNEGO
SM „LAZUROWA”

Robert Krawczyk
Upr. bud. Wa-455/94

3.



Stawki opłat w roku 2023

Składnik	Stawka		j.m.	Data i numer Uchwały	Obowiązuje od dnia
	Cena jed. dla członków SM	Cena jed. dla osób niebędących członkami SM			
Eksploatacja	2,63	3,31	zł/m2	Uchwała Nr 20/2022 z dn. 26.05.2022	01.09.2022
	2,93	3,61	zł/m2	Uchwała Nr 4/2023 z dn. 28.02.2023	01.07.2023
Fundusz remontowy	1,40	2,16	zł/m2	Uchwała Nr 4/2021	01.06.2021
Fundusz remontowy (ciągi komunikacyjne)	6,00		zł/lok	Uchwała Nr 1/2007	01.04.2007
Fundusz remontowy dźwigów UWAGA: nie dotyczy budynków: Rozlogi 3, 4, 5 i 7 (budynki bez wind)	0,38		zł/m2	Uchwała Nr 14/2022 z dn. 21.03.2022	01.07.2022
Wieczyste użytkowanie gruntu część wspólna	0,22		zł/m2	Uchwała Nr 23/2015 z dn. 25.06.2015	01.10.2015
Podatek od nieruchomości część wspólna	0,05		zł/m2	Uchwała Nr 4/2014 z dn. 27.03.2014	01.07.2015
Działalność społ., kult i oświatowa	3,00		zł/lok.	Uchwała Nr 17/2019 z dn. 27.06.2019	01.10.2019
Domofon	2,50		zł/lok.	Uchwała Nr 30/2018 z dn. 30.08.2018	01.01.2019
	3,00			Uchwała Nr 4/2023 z dn. 28.02.2023	01.07.2023
Zimna woda	9,85		zł/m3	Zgodnie z Uchwałą m.st. Warszawy	01.06.2018 do 31.01.2023
	10,88				01.02.2023 do 31.01.2024

				Zgodnie z	
--	--	--	--	-----------	--

Stawki opłat w roku 2024

Składnik	Stawka		j.m.	Data i numer Uchwały	Obowiązuje od dnia
	Cena jed. dla członków SM	Cena jed. dla osób niebędących członkami SM			
Eksploatacja	3,43	4,11	zł/m2	Uchwała Nr 4/2023 z dn. 28.02.2023	01.01.2024
	1,40	2,16	zł/m2	Uchwała Nr 4/2021 z dn. 25.02.2021	01.06.2021
Fundusz remontowy (ciągi komunikacyjne)	6,00		zł/lok	Uchwała Nr 1/2007 z dn. 18.01.2007	01.04.2007
Fundusz remontowy dźwigów UWAGA: nie dotyczy budynków: Rozlogi 3, 4, 5 i 7 (budynki bez wind)	0,53		zł/m2	Uchwała Nr 36/2023 z dn. 31.08.2023	01.01.2024
Wieczyste użytkowanie gruntu część wspólna	0,22		zł/m2	Uchwała Nr 23/2015 z dn. 25.06.2015	01.10.2015
Podatek od nieruchomości część wspólna	0,05		zł/m2	Uchwała Nr 4/2014 z dn. 27.03.2014	01.07.2015
Działalność społ., kult i oświatowa	3,00		zł/lok.	Uchwała Nr 17/2019 z dn. 27.06.2019	01.10.2019
Domofon	3,00		zł/lok.	Uchwała Nr 4/2023 z dn. 28.02.2023	01.07.2023
	10,88				01.02.2023 do 31.01.2024
Zimna woda	11,46		zł/m3	Zgodnie z Uchwałą m.st. Warszawy	01.02.2024 do 31.07.2024
	13,72				01.08.2024 do 31.07.2025
	85,00			Zgodnie z Uchwałą	01.01.2022

Wywóz śmieci	85,00	zł/lok.	Uchwałą m.st. Warszawy	01.01.2022
Energia elektryczna budynków	0,22	zł/m2	Uchwała Nr 43/2011 z dn. 20.10.2011	01.02.2012
Nakładki radiowe	0,65	zł/licznik	Uchwała Nr 2/2013 z dn. 21.02.2013	01.06.2013 do 31.05.2023

Wywóz śmieci	60,00	zł/lok.	m.st. Warszawy	01.10.2024
Energia elektryczna budynków	0,22	zł/m2	Uchwała Nr 43/2011 z dn. 20.10.2011	01.02.2012

Składnik	Stawka	j.m.	Data i numer Uchwały	Obowiązuje od dnia
CO	xxx			
Lazurowa 2	3,13			
Lazurowa 2a	3,29			
Lazurowa 4	3,33			
Lazurowa 6	3,35			
Lazurowa 12	3,25			
Rozłogi 2	3,75			
Rozłogi 3	2,50			
Rozłogi 4	2,94			
Rozłogi 5	2,50			
Rozłogi 6	3,06			
Rozłogi 7	2,73			
Rozłogi 9	3,13			
Sternicza 129	3,53			
Sternicza 131	3,47			
Siemiatycka 1	3,22			
Lazurowa 2	4,19			
Lazurowa 2a	4,41			
Lazurowa 4	4,46			
Lazurowa 6	4,49			
Lazurowa 12	4,36			
Rozłogi 2	4,95			
Rozłogi 3	3,38			
Rozłogi 4	3,94			
Rozłogi 5	3,38			
Rozłogi 6	4,10			
Rozłogi 7	3,66			
Rozłogi 9	4,19			
Sternicza 129	4,73			
Sternicza 131	4,65			
Siemiatycka 1	4,31			
Lazurowa 2	4,36			
			Uchwała Nr 49/2022 z dn. 24.11.2022	01.12.2022
			Uchwała Nr 53/2022 z dn. 15.12.2022	01.01.2023

Składnik	Stawka	j.m.	Data i numer Uchwały	Obowiązuje od dnia
CO	xxx			
Lazurowa 2	4,36			
Lazurowa 2a	4,59			
Lazurowa 4	4,64			
Lazurowa 6	4,67			
Lazurowa 12	4,53			
Rozłogi 2	4,95			
Rozłogi 3	3,52			
Rozłogi 4	4,10			
Rozłogi 5	3,52			
Rozłogi 6	4,26			
Rozłogi 7	3,81			
Rozłogi 9	4,36			
Sternicza 129	4,92			
Sternicza 131	4,84			
Siemiatycka 1	4,48			
Lazurowa 2	4,88			
Lazurowa 2a	5,02			
Lazurowa 4	5,07			
Lazurowa 6	5,08			
Lazurowa 12	5,00			
Rozłogi 2	5,28			
Rozłogi 3	3,60			
Rozłogi 4	4,31			
Rozłogi 5	3,70			
Rozłogi 6	4,74			
Rozłogi 7	4,02			
Rozłogi 9	4,78			
Sternicza 129	5,42			
Sternicza 131	5,33			
Siemiatycka 1	4,76			
			Uchwała Nr 28/2023 z dn. 18.05.2023	01.06.2023
			Uchwała Nr 24/2024 z dn. 19.09.2024	01.10.2024

Rozłogi 5	0,22	25.06.2015	zł/os.	Uchwała Nr 42/2021 z dn. 23.09.2021	01.10.2021			
Rozłogi 6	0,99							
Rozłogi 7	1,01							
Rozłogi 9	1,52							
Sternicza 129	1,24							
Sternicza 131	1,38							
Siemiatycka 1	1,56							
gaz	xxx							
Lazurowa 2	5,40							
Lazurowa 2a	5,35							
Lazurowa 4	5,82							
Lazurowa 6	4,43							
Lazurowa 12	4,97							
Rozłogi 2	5,22							
Rozłogi 3	4,79							
Rozłogi 4	4,79							
Rozłogi 5	5,35							
Rozłogi 6	5,66							
Rozłogi 7	5,75							
Rozłogi 9	4,80							
Sternicza 129	5,08							
Sternicza 131	4,69							
Siemiatycka 1	4,88							
Lazurowa 2	7,56	Uchwała Nr 4/2023 z dn. 28.02.2023	zł/os.	01.04.2023				
Lazurowa 2a	7,49							
Lazurowa 4	8,15							
Lazurowa 6	6,20							
Lazurowa 12	6,96							
Rozłogi 2	7,31							
Rozłogi 3	6,71							
Rozłogi 4	6,71							
Rozłogi 5	7,49							
Rozłogi 6	7,92							
Rozłogi 7	8,05							
Rozłogi 9	6,72							
Sternicza 129	7,11							
Sternicza 131	6,57							
Siemiatycka 1	6,83							
WIECZYŚCIE UŻYTKOWANIE								
gmina: Jaszczanów								
Lazurowa 2	xxx							
Lazurowa 2a	0,48							
Lazurowa 4	0,35							

Rozłogi 5	0,22	25.06.2015	zł/os.	Uchwała Nr 4/2023 z dn. 28.02.2023	01.04.2023
Rozłogi 6	0,99				
Rozłogi 7	1,01				
Rozłogi 9	1,52				
Sternicza 129	1,24				
Sternicza 131	1,38				
Siemiatycka 1	1,56				
gaz	xxx				
Lazurowa 2	7,56				
Lazurowa 2a	7,49				
Lazurowa 4	8,15				
Lazurowa 6	6,20				
Lazurowa 12	6,96				
Rozłogi 2	7,31				
Rozłogi 3	6,71				
Rozłogi 4	6,71				
Rozłogi 5	7,49				
Rozłogi 6	7,92				
Rozłogi 7	8,05				
Rozłogi 9	6,72				
Sternicza 129	7,11				
Sternicza 131	6,57				
Siemiatycka 1	6,83				
WIECZYŚCIE UŻYTKOWANIE					
gmina: Jaszczanów					
Lazurowa 2	xxx				
Lazurowa 2a	0,48				
Lazurowa 4	0,35				

Lazurowa 6	0,32				
Lazurowa 12	0,36				
Rozłogi 2	0,45				
Rozłogi 3	1,02				
Rozłogi 4	1,26				
Rozłogi 5	0,92				
Rozłogi 6	0,59				
Rozłogi 7	1,19				
Rozłogi 9	0,32				
Sternicza 129	0,43				
Sternicza 131	0,40				
Siemiątycka 1	0,28				
PODZIAKOWANIE					
Lazurowa 2					
Lazurowa 2a	0,13				
Lazurowa 4	0,12				
Lazurowa 6	0,12				
Lazurowa 12	0,11				
Rozłogi 2	0,12				
Rozłogi 3	0,15				
Rozłogi 4	0,17				
Rozłogi 5	0,15				
Rozłogi 6	0,13				
Rozłogi 7	0,16				
Rozłogi 9	0,11				
Sternicza 129	0,13				
Sternicza 131	0,12				
Siemiątycka 1	0,16				

Lazurowa 6	0,32				
Lazurowa 12	0,36				
Rozłogi 2	0,45				
Rozłogi 3	1,02				
Rozłogi 4	1,26				
Rozłogi 5	0,92				
Rozłogi 6	0,59				
Rozłogi 7	1,19				
Rozłogi 9	0,32				
Sternicza 129	0,43				
Sternicza 131	0,40				
Siemiątycka 1	0,28				
PODZIAKOWANIE					
Lazurowa 2					
Lazurowa 2a	0,08				
Lazurowa 4	0,07				
Lazurowa 6	0,07				
Lazurowa 12	0,07				
Rozłogi 2	0,08				
Rozłogi 3	0,10				
Rozłogi 4	0,11				
Rozłogi 5	0,09				
Rozłogi 6	0,08				
Rozłogi 7	0,10				
Rozłogi 9	0,07				
Sternicza 129	0,08				
Sternicza 131	0,08				
Siemiątycka 1	0,07				
Lazurowa 2	0,13				
Lazurowa 2a	0,13				
Lazurowa 4	0,12				
Lazurowa 6	0,12				
Lazurowa 12	0,11				
Rozłogi 2	0,12				
Rozłogi 3	0,15				
Rozłogi 4	0,17				
Rozłogi 5	0,15				
Rozłogi 6	0,13				
Rozłogi 7	0,16				
Rozłogi 9	0,11				
Sternicza 129	0,13				
Sternicza 131	0,12				

Siemiatycka 1	0,16		
Eksploatacja dźwigów z energii elekt.	xxx		
Lazurowa 2	10,50		
Lazurowa 2a	9,20		
Lazurowa 4	9,50		
Lazurowa 6	8,70		
Lazurowa 12	12,00		
Rozłogi 2	15,50		
Rozłogi 3			
Rozłogi 4			
Rozłogi 5			
Rozłogi 6	12,00		
Rozłogi 7			
Rozłogi 9	10,80		
Sternicza 129	10,80		
Sternicza 131	13,00		
Siemiatycka 1	11,54		

Uchwała Nr 40/2021 z dn. 23.09.2021

01.01.2022

zł/os.

Eksploatacja dźwigów z energii elekt.	xxx		
Lazurowa 2	15,87		
Lazurowa 2a	11,55		
Lazurowa 4	10,65		
Lazurowa 6	10,87		
Lazurowa 12	16,43		
Rozłogi 2	17,03		
Rozłogi 3			
Rozłogi 4			
Rozłogi 5			
Rozłogi 6	16,92		
Rozłogi 7			
Rozłogi 9	13,71		
Sternicza 129	22,12		
Sternicza 131	24,66		
Siemiatycka 1	14,96		
Fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych	xxx		
Lazurowa 2	1,06		
Lazurowa 2a	0,84		
Lazurowa 4	1,08		
Lazurowa 6	1,23		
Lazurowa 12	1,94		
Rozłogi 2	1,41		
Rozłogi 3	1,27		
Rozłogi 4	1,12		
Rozłogi 5	1,92		
Rozłogi 6	1,28		
Rozłogi 7	1,28		
Rozłogi 9	1,90		
Sternicza 129	1,96		
Sternicza 131	1,93		
Siemiatycka 1	1,50		
Fundusz celowy montażu instalacji fotowoltaicznej z podgrzewem wody	xxx		
Lazurowa 2	0,27		
Lazurowa 2a	0,25		
Lazurowa 4	0,15		
Lazurowa 6	0,19		
Lazurowa 12	0,25		

Uchwała Nr 37/2023 z dn. 31.08.2023

01.01.2024

zł/os.

Uchwała Nr 45/2023 z dn. 28.09.2023

01.01.2024 do 31.12.2033

zł/m2

Rozłogi 2	0,26	zł/m2	Uchwała Nr 46/2023 z dn. 28.09.2023	01.01.2024 do 31.12.2028
Rozłogi 3	0,38			
Rozłogi 4	0,26			
Rozłogi 5	0,56			
Rozłogi 6	0,24			
Rozłogi 7	0,38			
Rozłogi 9	0,20			
Sternicza 129	0,29			
Sternicza 131	0,49			
Sterniatycka 1	0,17			

Dostawcy mediów i usług do zasobów w Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa"

Rodzaj usługi	Dostawca mediów, usług	Umowa
Dostawa ciepła (centralne ogrzewanie, ciepła woda)	VEOLIA Energia Warszawa S.A. w Warszawie	kompleksowa z dnia 1.03.2010 r.
Dostawa wody i odprowadzanie ścieków	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa	kompleksowa z dnia: 26.08.2013 r., 30.08.2013 r.; 18.06.2013 r.; 3.07.2013 r., 22.07.2013 r.
Dystrybucja energii elektrycznej	Stoen Operator Sp. z o.o. (dawne RWE STOEN S.A Warszawa)	kompleksowa z dnia 31.03.2014 r.
Dostawca energii elektrycznej	PGE Obrót S.A z siedzibą w Rzeszowie	kompleksowa z dnia 24.01.2020r.
Sprzedaży i dostawy paliwa gazowego	PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. Region Mazowiecki w Warszawie	kompleksowa z 06.03.2007 r. aneks z dn.25.03.2021r
Konserwacja domofonów	Marian Litwiniuk, "Elektromechanika naprawy i zakładanie instalacji domofonowych" Warszawa	kompleksowa z dnia 20.11.2000 r. aneksy 1/2009 z dn.23.03.2009; 2/2020 z dn.01.07.2020 r.; 1/2022 z dn.14-11-2022 r.; 1/2023 z dn. 19-04-2023 r.; 1/2024 z dn. 19-04-2024 r.;
Konserwacja dźwigów	"Forlift Maciej Bagiński", Warszawa	kompleksowa z dnia 19.08.2011r. aneksy: 1/2021 z dn.15.02.2021 r. 1/2022 z dn.28.03.2022 r.; 2/2022 z dn.15.06.2022 r.; 3/2022 z dn.10.08.2022 r.; 4/2022 z dn.28.09.2022 r.; 4/2022 z dn.28.09.2022 r.; 5/2022 z dn.22.11.2022 r.; 1/2023 z dn.13.03.2023 r.; 2/2023 z dn.27.03.2023 r.; 3/2023 z dn.24.03.2023 r.; 1/2024 z dn.10.01.2024 r.; 2/2024 z dn.31.01.2024 r.; 3/2024 z dn.29.03.2024 r.;
Konserwacja dźwigów	CHMIELEWSKI -DŹWIGI Rafał Chmielewski,05-532 Baniocha, ul. Lipowa 27	kompleksowa z dnia 01.04.2021r. aneksy : 1/2022 z dn.10.02.2022 r.; 2/2022 z dn.28.03.2022 r.; 3/2022 z dn.28.04.2022 r.; 4/2022 z dn.24.05.2022 r.; 5/2022 z dn.10.02.2022 r.; 6/2022 z dn.22.06.2022 r.; 7/2022 z dn.11.08.2022 r.; 8/2022 z dn.03.10.2022 r.; 9/2022 z dn.08.11.2022 r.; 10/2022 z dn.22.11.2022 r.; 1/2023 z dn.13.04.2023 r.; 2/2023 z dn.28.04.2023 r.; 3/2023 z dn.24.05.2023 r.; 1/2024 z dn.08.03.2024 r.; 2/2024 z dn.03.04.2024 r.; 3/2024 z dn.15.05.2024 r.;
Pakiet programów podstawowych TVP	VECTRA S.A, Gdynia, ul. Al. Zwycięstwa	kompleksowa z dnia 17.08.2010r.
Konserwacja instalacji wod-kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, pogotowie energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania	"EI –GANC Krzysztof Gancarczyk" Warszawa	kompleksowa z dnia 30.05.2012r. Aneksy 1/2013 z dn.02.01.2013r.; 3/2016 z dn.28.12.2016r.; 1/2019 z dn. 28.02.2019r.; 2/2020 z dn.31.12.2020r.; aneks z dn.17.12.2021r.; 2/2022 z dn. 14.11.2022r.; 1/2024 z dn.30-05-2024 r.;



Konserwacja instalacji wod-kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, pogotowie energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania	INSTSAN Andrzej Siemla Cegielnia Psucka 66A; 05-190 Nasielsk	kompleksowa z dnia 18-09-2024 r.;
Konserwacja zieleni i odśnieżanie	"Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „DAN-POL” Paweł Obidziński	Kompleksowa umowa z dn.10-02-2023r. Umowa nr. 1/2023r. Aneks 1/2024 z dn. 01-07-2024 r.
Usługi Pogotowia Technicznego	"EI –GANC Krzysztof Gancarczyk" Warszawa	kompleksowa z dnia 22.01.2009 r. aneks 1/2012 z dn.02.01.2013r.
Monitoring	HOBUS BP sp. z.o.o ul. Dominika Merliniego 2 w Warszawie (dawniej "KMICICA" J. Brzęk i wspólnicy Sp.J)	Kompleksowa umowa 1/2016/inne z dn.25-02-2016 zmieniona na : Umowę kompleksową z dnia 01.05.2021r. aneks z dn.22.11.2022r.;
Sprzątanie budynków : Lazurowa 4 , Lazurowa 6	CLEANO Daria Suszyńska ul. Franciszka Kawy 34 m. 29 w Warszawie	kompleksowa z dnia 23.12.2019r.; aneksy 1/2020 z dn.18.03.2020r.; 2/2020 dn.01.06.2020r.; 3/2020 z dn. 01.09.2020r. 2/2022 z dn.22.11.2022r.; 1/2023 z dn.30-06-2023r.;

DOSTAWCY MEDIÓW I USŁUG DLA NIERUCHOMOŚCI STERNICZA 127 NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

RODZAJ USŁUGI	DOSTAWCA MEDIÓW, USŁUG	UMOWA od dnia
Świadczenie usług telekomunikacyjnych	UPC	1.10.2020 r.
Świadczenie usług telekomunikacyjnych	Orange	27.05.2020 r.
Świadczenie usług telekomunikacyjnych	Netia	18.08.2020 r.
Świadczenie usług sprzątania	CLEANO Daria Suszyńska	25.05.2022 r.
Konserwacja budynków i urządzeń oraz Pogotowia Technicznego	INSTAN Andrzej Siemla	22.05.2023 r.
Konserwacja, utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych	DAN-POL Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Paweł Obidziński	12.12.2022r.
Monitoring wizyjny	HOBUS Sp.zo.o.	1.06.2022 r.
Przegląd i konserwacja bram	WIBRAM Sp.zo.o	23.12.2021 r.
Wypożyczenia urządzenia transmisji alarmów i świadczenia usług monitoringu pożarowego	NOMA 2 Sp. z o.o.	26.04.2021 r.
Przeglądy oraz usługi w zakresie konserwacji systemu sygnalizacji pożaru	JUTOM Serwis Sp. z o.o.	19.01.2022 r.
Przegląd i konserwacja systemu oddymiania klatek schodowych, systemu oddymiania garażu podziemnego, kłap odcinających ppoż., systemu detekcji tlenku węgla oraz gazu LPG, przeciwpożarowych wyłączników prądu, hydrantów wewnętrznych oraz gaśnic w obiekcie	JUTOM Serwis Sp. z o.o.	17.08.2022 r.

Konserwacja systemu domofonowego	FERMAX Polska So.zo.o.	23.12.2021 r.
Świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej	Stoen Operator Sp. z o.o.	17.10.2023 r.
Świadczenie usług sprzedaży i dystrybucji energii elektrycznej	PGE Obrót S.A.	1.02.2023 r.
Umowa sprzedaży energii elektrycznej	PGE Obrót S.A.	12.01.2022 r.
Przeгляд i konserwacja dźwigów	CHMIELEWSKI-DŹWIGI Rafał Chmielewski	3.01.2022 r.
Kompleksowe dostarczenia ciepła (co i cw)	Veolia Energia Warszawa S.A.	30.12.2022r.
Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie Spółka Akcyjna	21.01.2021 r.
Ubezpieczenie mienia	UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna	28.01.2023 r.
Umowa sprzedaży energii elektrycznej	PGE Obrót S.A.	12.01.2021 r.
Serwis urządzeń wentylacji mechanicznej	FRISCO Grzegorz Szczepański	4.05.2022 r.
Okresowe przeglądy zaworów zwrotnych	KESSEL	30.03.2022 r.
Nadzór nad robotami elektrycznymi	C.H. ELEKTRON Mieczysław Chrzanowski	23.02.2023 r.



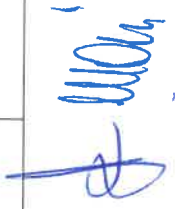
WYKAZ PRZETARGÓW NA ROBOTY REMONTOWE W 2024 roku.

L. p.	Rodzaj robót	Data przetargu	Oferenci	Adres robót	Wartość robót z przetargu brutto	Wykonawca	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Przetarg ograniczony na „Wykonanie remontu dachu w budynku Rozłogi 7 z wymianą pokrycia dachowego, obróbek blacharskich oraz z robotami towarzyszącymi”	25-04-2024 r.	Usługi Remontowo-Budowlane „LINEX” Piotr Łowczyk Al. Solidarności 131A/36 00-898 Warszawa Zakład Remontowo- Budowlany Bogdan Okrasiak Czarny Las, ul. Płatanowa 6 (4) 05-825 Grodzisk Mazowiecki Przedsiębiorstwo Usług i Handlu „KOMET” Józef Marcinkiewicz ul. Noakowskiego 11 07-300 Ostrów Mazowiecka Thermocell Mariusz Przybysz ul. Stawy 5 02-467 Warszawa	Rozłogi 7	323 113,90 zł	Zakład Remontowo-Budowlany Bogdan Okrasiak Czarny Las, ul. Płatanowa 6 (4) 05-825 Grodzisk Mazowiecki	
L. p.	Rodzaj robót	Data przetargu	Oferenci	Adres robót	Wartość robót z przetargu	Wykonawca	Uwagi



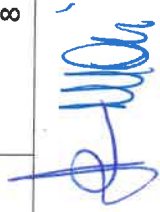
1	2	3	4	5	brutto 6	7	8
2	Przetarg ograniczony na „Opracowania dokumentacji projektowej na wykonanie instalacji fotowoltaicznych w budynkach „starych zasobów” SM Lazurowa i montażu pomp ciepła dla potrzeb podgrzewu pierwotnego ciepłej wody użytkowej w budynku Sternicza 129 i 131, celem złożenia wniosku do Banku Gospodarstwa Krajowego w zakresie uzyskania Grantu OZE, jego pozyskania i montażu pomp ciepła wraz z fotowoltaiką i magazynem energii elektrycznej, z możliwością realizacji zakresu robót w pozostałych budynkach SM LAZUROWA”	25-04-2024 r etap. 1 09-05-2024 r etap. 2	Kenpol Holding Sp. z o.o. ul. Śląska 101 41-600 Świętochowice (przedstawiciel Best Solution ECO Sp. z o.o.) SunGreen Sp. z o.o. ul. Wrocławska 9c 95-082 Dobroń Zielona-Energia.com Logistics sp. z o.o ul. Krótka nr 29/31 42-202 Częstochowa	Sternicza 129 Sternicza 131	398 289,84 zł	SunGreen Sp. z o.o. ul. Wrocławska 9c 95-082 Dobroń	8
L. P.	Rodzaj robót	Data przetargu	Oferenci	Adres robót	Wartość robót z przetargu brutto	Wykonawca	Uwagi

1	2	3	4	5	6	7	8
L. p.	Rodzaj robót	Data przetargu	Ofereci	Adres robót	Wartość robót z przetargu brutto	Wykonawca	Uwagi
3	Przetarg ograniczony na „Docieplenie stropów piwnic metodą natrysku zaprawy termoizolacyjnej w budynkach przy ul. Sterniczej 129 i Sterniczej 131”	20-06-2024	STOLBAU-EKO Sp. z o.o. ul. Sierpowa 6H 70-016 Szczecinie STAN-BUD Usługi Ogólnobudowlane i Instalacyjne Leszczyński Stanisław ul. Agrarna 12; 04-269 Warszawa NOBILT Z O.O ul. Stawy 5 02-467 Warszawa	Sternicza 129 Sternicza 131	156 853,80 zł	STOLBAU-EKO Sp. z o.o. ul. Sierpowa 6H 70-016 Szczecinie	Najniższa cena w złożonych ofertach ;odpowiedni termin realizacji
1	2	3	4	5	6	7	8



4	Przetarg ograniczony na „Wykonanie wymiany legalizacyjnej wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych, technicznych oraz usługowych wraz z montażem modułów odczytu radiowego w zasobach SM „Lazurowa” w Warszawie”	Etap. 1 20-06-2024 Etap 2 – negocjacje	DARIUSZ GRAJDA "WODOMIAR-SERWIS" ul. Ząbkowska 4 lok.6A, 03-735 Warszawa „PIAS - KAN” sp. z o.o. ul. Al. Prymasa Tysiąclecia 78 D, 01-424 Warszawa Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. ul. Os. Lecha 121, 61-298 Poznań (Centrala) (Oddział w Warszawie) ul. Jana Olbrachta 94 01-102 Warszawa (firma nie spełniła warunków zamówienia) Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe "SAN-EKO" ul. Próchnika 46; 90-713 Łódź	Osiedle SM Lazurowa -Stare Zasoby (mieszkalniowe , techniczne, usługowe)	908 571 ,46 zł	„PIAS - KAN” sp. z o.o. ul. Al. Prymasa Tysiąclecia 78 D, 01-424 Warszawa	Firma zaferowała korzystną ofertę cenową oraz wodomierze spełniające kryteria Warunków zamówienia. Negocjacje z wybraną firmą.
L. p.	Rodzaj robót	Data przetargu	Ofereceni	Adres robót	Wartość robót z przetargu Brutto w zł	Wykonawca	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8

5	Przetarg nieograniczony na „Wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku Lazurowa 2a”	22-08-2024 r.	"Glob-San" Przedsiębiorstwo Instalacyjno- Usługowe Sebastian Kisiel ul. Cudna 12, 03-289 Warszawa Białołęka Przedsiębiorstwo Instalacyjno-Budowlane SAN-BUD Piotr Mroziński ul. Św. Wincentego 124/111 03-291 Warszawa	Lazurowa 2a	356 400,00	INSTSAN Andrzej Siemla Nasielsk 05-190 Cegielnia Psucka 66A	Oferowana wartość prac przed negocjacjami 362 909,30
L. p.	Rodzaj robót	Data przetargu	Ofereceni	Adres robót	Wartość robót z przetargu Brutto zł	Wykonawca	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8



6	Przetarg nieograniczony na „Wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku Lazurowa 2”	22-08-2024 r.	<p>"Glob-San" Przedsiębiorstwo Instalacyjno- Usługowe Sebastian Kisiel ul. Cudna 12, 03-289 Warszawa Białoleka</p> <p>Przedsiębiorstwo Instalacyjno- Budowlane SAN-BUD Piotr Mroziński ul. Św. Wincentego 124/111 03-291 Warszawa</p> <p>INSTSAN Andrzej Siemla Nasielsk 05-190 Cegielnia Psucka 66A</p> <p>RS PRZEDSIĘBIORSTWO SANITARNO - BUDOWLANE SPÓŁKA Z O.O. PODGÓRNA 3D, 05-135 WIELISZEW</p>	Lazurowa 2	318 600,00	RS PRZEDSIĘBIORSTWO SANITARNO - BUDOWLANE SPÓŁKA Z O.O. PODGÓRNA 3D, 05- 135 WIELISZEW	Oferowana wartość prac przed negocjacjami 323 978,37
L. p.	Rodzaj robót	Data przetargu	Oferenci	Adres robót	Wartość robót z przetargu Brutto zł	Wykonawca	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8



7	Przetarg nieograniczony na „Wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku Sternicza 129”	22-08-2024 r.	<p>"Glob-San" Przedsiębiorstwo Instalacyjno- Usługowe Sebastian Kistel ul. Cudna 12, 03-289 Warszawa Białoleka</p> <p>Przedsiębiorstwo Instalacyjno-Budowlane SAN-BUD Piotr Mroziński ul. Św. Wincentego 124/111 03-291 Warszawa</p> <p>INSTSAN Andrzej Siemla Nasielsk 05-190 Cegielnia Psucka 66A</p> <p>RS PRZEDSIĘBIORSTWO SANITARNO - BUDOWLANE SPÓŁKA Z O.O. PODGÓRNA 3D, 05-135 WIELISZEW</p>	Sternicza 129	282 960,00	RS PRZEDSIĘBIORSTWO SANITARNO - BUDOWLANE SPÓŁKA Z O.O. PODGÓRNA 3D, 05-135 WIELISZEW	Oferowana wartość prac przed negocjacjami 289 289,25
L. p.	Rodzaj robót	Data przetargu	Oferenci	Adres robót	Wartość robót z przetargu brutto	Wykonawca	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8

8	Przetarg nieograniczony na „Wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku Sternicza 131”	22-08-2024 r	<p>"Glob-San" Przedsiębiorstwo Instalacyjno- Usługowe Sebastian Kisiel ul. Cudna 12, 03-289 Warszawa Białołęka</p> <p>Przedsiębiorstwo Instalacyjno-Budowlane SAN-BUD Piotr Mroziński ul. Św. Wincentego 124/111 03-291 Warszawa</p> <p>INSTSAN Andrzej Siemla Nasielsk 05-190 Cegielnia Psucka 66A</p> <p>RS PRZEDSIĘBIORSTWO SANITARNO - BUDOWLANE SPÓŁKA Z O.O. PODGÓRNA 3D, 05-135 WIELISZEW</p>	Sternicza 131	314 280,00	INSTSAN Andrzej Siemla Nasielsk 05-190 Cegielnia Psucka 66A	Oferowana wartość prac przed negocjacjami 319 907,32
L. p.	Rodzaj robót	Data przetargu	Oferenci	Adres robót	Wartość robót z przetargu Brutto zł	Wykonawca	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8



9	Przetarg nieograniczony na „Konservację wraz ze świadczeniem usług całodobowego pogotowia technicznego w zasobach SM „Lazurowa” w Warszawie	22-08-2024 r	<p>MEGADEX Sp. z o.o. ul. Rejtana 19/29 05-270 Marki</p> <p>INSTSAN Andrzej Siemla Nasielsk 05-190 Cegielnia Psucka 66A</p> <p>"Glob-San" Przedsiębiorstwo Instalacyjno- Usługowe Sebastian Kisiel ul. Cudna 12, 03-289 Warszawa Białoleka</p> <p>RS PRZEDSIĘBIORSTWO SANITARNO - BUDOWLANE SPÓŁKA Z O.O. PODGÓRNA 3D, 05-135 WIELISZEW</p>	„stare” zasoby SM „Lazurowa”	45 000,00	INSTSAN Andrzej Siemla Nasielsk 05-190 Cegielnia Psucka 66A	Oferowana wartość prac przed negocjacjami 51 554,85 zł
---	---	--------------	---	---------------------------------	-----------	--	---

Pogotowie kasowe ustalono zgodnie z Zarządzeniem Zarządu z dnia 21.12.2015 r.
w wysokości 50 000,00 zł. zostało ubezpieczone w UNIQA S.A. polisą o nr 640500107546
Kasowe dokumenty źródłowe zakończono na numerach:

KP 26/00294
KW 26/00056

KASJER

Marta Chodor



KOMISJA

1 Dorota Dolota

2 Ewa Księżopolska



Zabezpieczenia kasy

- drzwi wejściowe obite blachą
- szyba przy okienku kasowym antywłamaniowa
- czujnik ruchu podłączony do alarmu
- kasa pancerna zamykana na dwa klucze z kasetą metalową na pieniądze
- szafy na dokumenty kasowe zamykane na klucz
- kasjerka codzienne wpływy przekazuje firmie Solid Security, która przekazuje pieniądze do banku

Wniosek - zabezpieczenie kasy wystarczające

Lustrator

Bohdan Biegański



**PROTOKÓŁ KONTROLI KASY
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LAZUROWA"**

W dniu 11.02.2026 r. o godz. 10.30 w obecności kasjera P. Marty Chodor

Komisja w składzie:

1. Dorota Dolota
2. Ewa Książopolska

przy udziale Lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych
RP w Warszawie Pana Bohdana Biegańskiego,

BANKNOTY

szt	o wartości nominalnej	500,00 zł =	0,00 zł
szt	101 o wartości nominalnej	200,00 zł =	20 200,00 zł
szt	145 o wartości nominalnej	100,00 zł =	14 500,00 zł
szt	159 o wartości nominalnej	50,00 zł =	7 950,00 zł
szt	32 o wartości nominalnej	20,00 zł =	640,00 zł
szt	17 o wartości nominalnej	10,00 zł =	170,00 zł
RAZEM			43 460,00 zł

(słownie: czterdzieści trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych)

BILON

szt	25 o wartości nominalnej	5,00 zł =	125,00 zł
szt	28 o wartości nominalnej	2,00 zł =	56,00 zł
szt	44 o wartości nominalnej	1,00 zł =	44,00 zł
szt	34 o wartości nominalnej	0,50 zł =	17,00 zł
szt	25 o wartości nominalnej	0,20 zł =	5,00 zł
szt	86 o wartości nominalnej	0,10 zł =	8,60 zł
szt	28 o wartości nominalnej	0,05 zł =	1,40 zł
szt	52 o wartości nominalnej	0,02 zł =	1,04 zł
szt	18 o wartości nominalnej	0,01 zł =	0,18 zł
RAZEM			258,22 zł

(słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem złotych 22/100)

Stan kasy po przeliczeniu gotówki wyniósł:

43 718,22 zł

(słownie: czterdzieści trzy tysiące siedemset osiemnaście złotych 22/100)

Stan Kasy wg Raportu Kasowego Nr 22 z dnia 10.02.2026 r.

wynosi **43 718,22 zł**

(słownie: czterdzieści trzy tysiące siedemset osiemnaście złotych 22/100)

Stwierdzono niedobory - nadwyżki kasowe zł 0,00

(słowie: zero złoty)

006232786

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Lazurowa"
Warszawa, Rozłogi 8/
Probit 25.52.79556 (51222)

Data: 2026.02.10

Strona 1 z 1

REJESTR KASA - RAPORT nr 00022

KA 10 luty 2026

Saldo otwarcia podane przez użytkownika

Saldo otwarcia: 45.027,85 PLN

Lp	Symbol KP/KW	Data	Dokument	Opis	Przychód	Rozchód
1	KP/26/00283	2026.02.10		01-104-779/CZYNP/2026-02-10 L1445 ZASIEWSKI DARIUSZ	75,00	0,00
2	KP/26/00284	2026.02.10		01-105-061/CZYNS/2026-02-10 L0577 ŚWIDERSKI ZYGMUNT	1.589,39	0,00
3	KP/26/00285	2026.02.10		01-105-032/CZYNS/2026-02-10 L3026 ZIOŁO AGATA	26,08	0,00
4	KP/26/00286	2026.02.10		01-114-041/CZYNS/2026-02-10 L1529 BOČKOWSKA MIECZYSLAWA	1.236,73	0,00
5	KP/26/00287	2026.02.10		01-142-015/CZYNP/2026-02-10 L0121 KOMODZIŃSKA ELŻBIETA	69,69	0,00
6	KP/26/00288	2026.02.10		01-102-049/CZYNS/2026-02-10 L0121 KOMODZIŃSKA ELŻBIETA	1.021,00	0,00
7	KP/26/00289	2026.02.10		01-104-017/CZYNS/2026-02-10 L2215 KOWALSKA JOLANTA	65,00	0,00
8	KP/26/00290	2026.02.10		S1-MPZ-010/CZYNP/2026-02-10 L1208 BARTOSIEWICZ BOŻENA	30,00	0,00
9	KP/26/00291	2026.02.10		01-114-005/CZYNS/2026-02-10 L1208 BARTOSIEWICZ BOŻENA	1.445,23	0,00
10	KP/26/00291	2026.02.10		01-114-005/ODSET/2026-02-10 L1208 BARTOSIEWICZ BOŻENA	4,77	0,00
11	KP/26/00292	2026.02.10		01-103-125/CZYNS/2026-02-10 L0289 MILEWSKI JERZY	975,64	0,00
12	KP/26/00293	2026.02.10		01-110-072/CZYNS/2026-02-10 L0936 WAŚKIEWICZ MAŁGORZATA	1.031,92	0,00
13	KP/26/00294	2026.02.10		01-103-117/RATYU/2026-02-10 L0281 MICHAŁAK MONIKA	4.000,00	0,00
14	KW/26/00055	2026.02.10	2/2026	2/2026 LINEX LINEX Piotr Łowczyk	0,00	4.581,36
15	KW/26/00056	2026.02.10	1	1 OKRAS Z-D Rem-Bud. Okrasiak Bogdan	0,00	8.298,72
Razem					11.570,45	12.880,08

Saldo na dzień 2026.02.10: 43.718,22 PLN

KASJER
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

Sporządził (podpis kasjera)

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

mgr Dorota Deloła
koniec wydruku

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m. st. Warszawy

Warszawa, dnia 17.03.2025 r.

EZD: IWT.5121.30.2025.KRU
dot.: ul. **Sternicza 125a**

DECYZJA NR IWT/ 77/U/2025

Na podstawie art. 55 ust. 1 pkt 1, art. 59 ust. 1 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572) – dalej Kpa, po rozpatrzeniu wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie z dnia 5.02.2025 r., uzupełnionego w dniach: 17.02.2025 r.,

udzielam

Inwestorowi: Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z siedzibą przy ul. Rozłogi 8 w Warszawie

pozwolenia na użytkowanie

budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Sternicznej 125a, na działce nr ewid. 31 z obrębu 6-12-10 w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy.

Kategoria obiektu: XIII, XVII – wg ustawy Prawo budowlane.

Parametry inwestycji:

powierzchnia zabudowy	-	752,23 m ²
powierzchnia całkowita	-	5 342,78 m ²
kubatura	-	17 835,30 m ³
liczba kondygnacji nadziemnych	-	6

Uzasadnienie

Inwestycja została zrealizowana na podstawie ostatecznej decyzji wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 15/2023 z dnia 10.02.2023 r. zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekt rozbiórki i udzielającej pozwolenia na budowę i pozwolenia na rozbiórkę obejmujące „budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową (XIII/XVII/III kat. obiektu bud.) oraz rozbiórkę istniejących obiektów na działce nr ewid. 31 w obrębie 6-12-10, w jedn. ew. 146502_8 Dzielnica Bemowo, przy ul. Sternicznej 125a w Warszawie”.

W dniu 5.02.2025 r. Inwestor wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie przedmiotowej inwestycji.

Złożony wniosek, uzupełniony w dniu 17.02.2025 r., zawiera odpowiednie dokumenty wymagane na podstawie art. 57 Prawa budowlanego, w tym: projekt techniczny, oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania inwestycji z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami (oświadczenie 2B - dla robót budowlanych wykonanych z odstępstwami od zatwierdzonego projektu, potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego), oświadczenie inwestora o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, protokoły badań i sprawdzeń, w tym: protokoły


1/4

pomiarów wydajności instalacji wentylacji mechanicznej, pomiary natężenia dźwięku od wentylacji mechanicznej w pomieszczeniach, protokoły z badań wewnętrznej instalacji elektrycznej, protokół z badania instalacji odgromowej z metryką urządzenia piorunochronnego, protokoły odbiorów przyłączy, protokół i decyzję dla urządzenia podlegającego odbiorowi przez Urząd Dozoru Technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej, dokumentację geodezyjną zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej wraz z informacją geodety o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem. Ponadto Inwestor złożył kopie rysunków, wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami nieistotnymi.

Wraz z wnioskiem Inwestor przedłożył zawiadomienie Biura Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy z dnia 07.09.2023 r. o ustaleniu dla przedmiotowego budynku numeru porządkowego 125a od ulicy Sterniczej w Warszawie.

Zgodnie z dyspozycją art. 56 ustawy Prawo budowlane Inwestor zawiadomił organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania. Komendant miejski Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy potwierdził nie wniesienie sprzeciwu ani uwag pismem z 30.01.2025 r. (znak sprawy MZ.5261.28092-1.3.704.2025.DM). Państwowa Inspekcja Sanitarna w piśmie z dnia 03.02.2025 r. poinformowała, że nie sprzeciwia się dopuszczeniu do użytkowania przedmiotowej inwestycji oraz nie zgłasza uwag. W związku z powyższym Inwestor wypełnił obowiązki wynikające z art. 56 i art. 57 ustawy Prawo budowlane.

Po przeprowadzeniu w dniu 5.03.2025 r. obowiązkowej kontroli przedmiotowej inwestycji, przedstawiciel Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy stwierdził, że roboty budowlane dotyczące budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Sterniczej 125a w Warszawie zostały zakończone. Potwierdzono nieistotne zmiany od zatwierdzonego projektu budowlanego, zgodnie z oświadczeniem 2B kierownika budowy. Teren budowy został uporządkowany. Obiekt spełnia warunki niezbędne do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy, na podstawie przedłożonych dokumentów i po przeprowadzonej kontroli obowiązkowej stwierdza, że pod względem technicznym i formalnym spełnione zostały wszystkie warunki wymagane dla dopuszczenia przedmiotowej inwestycji do użytkowania.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

Pouczenie:

1. Od decyzji przysługuje odwołanie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa, w terminie 14 dni od dnia doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a Kpa:
§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
3. Decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne (art. 16 § 3 Kpa).

Decyzja niniejsza
na podst. art. 127a K.P.A.
(l.j. Dz.U. z 2016r., poz. 23 ze zm.)
stała się ostateczna

19.03.2025

Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
Naczelnik I Wydziału Terenowego

Justyna Przygodzka



Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
Naczelnik I Wydziału Terenowego

Justyna Przygodzka

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować budynek zgodnie z przepisami m.in. ustawy Prawo budowlane ze szczególnym uwzględnieniem zapisów Rozdziału 6 Utrzymanie obiektów budowlanych.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane „zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej”.

Podlega opłacie skarbowej 76,08 zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.).

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”

ul. Rozłogi 8, 01-310 Warszawa

Do wiadomości:

1. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy
ul. Powstańców Śląskich 70, 01-381 Warszawa
2. Centrum Obsługi Podatnika
ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa
3. Urząd m.st. Warszawa Biuro Geodezji i Katastru
ul. Sandomierska 12, 02-567 Warszawa
4. a/a



Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy

Realizując wymóg Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Rozporządzenie RODO), informujemy o zasadach przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz o przysługujących prawach.

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych przetwarzanych w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy. Kontakt z Administratorem: 02-366 Warszawa, ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. 11, tel.: (22) 326-15-00, e-mail: sekretariat@pinb.pol.pl;
2. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych, mogą się Państwo skontaktować z wyznaczonym Inspektorem Ochrony Danych za pośrednictwem poczty elektronicznej: iod@pinb.waw.pl;
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są w celach:
 - a) wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy – na podstawie art. 6 ust.1 lit. c Rozporządzenia RODO w związku m.in. z: ustawą z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 14.06.1960 r. kodeks postępowania administracyjnego, ustawą z dnia 06.09.2001 r. o dostępie do informacji publicznej oraz innymi aktami prawa powszechnie obowiązującego;
 - b) realizacji umów zawartych z kontrahentami – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b Rozporządzenia RODO;
 - c) w pozostałych przypadkach Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są wyłącznie na podstawie wcześniej udzielonej zgody w zakresie i celu określonym w treści zgody – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a Rozporządzenia RODO;
4. W związku z przetwarzaniem danych w celach, o których mowa w pkt 3 odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - a) organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
 - b) inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy przetwarzają dane osobowe dla których Administratorem jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy;
 - c) strony prowadzonych postępowań wyjaśniających i administracyjnych;
 - d) inne podmioty upoważnione na podstawie określonych przepisów prawa;
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt 4, po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa;
6. W związku z przetwarzaniem danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące uprawnienia w określonych w Rozporządzeniu RODO przypadkach:
 - a) prawo dostępu do danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych;
 - b) prawo do żądania sprostowania (poprawiania) danych osobowych - w przypadku gdy dane są nieprawidłowe lub niekompletne;
 - c) prawo do żądania usunięcia danych osobowych;
 - d) prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych;
 - e) prawo do przenoszenia danych;
 - f) prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych;
7. W przypadku gdy przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie zgody osoby, przysługuje Pani/Panu prawo do cofnięcia tej zgody w dowolnym momencie. Cofnięcie to nie ma wpływu na zgodność przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem;
8. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe w sytuacji gdy przesłankę przetwarzania danych osobowych stanowi przepis prawa lub zawarta między stronami umowa;
9. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa;
10. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane;
11. **Naruszeniem bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych nie jest:**
 - udostępnianie danych osobowych stronom postępowań wyjaśniających i administracyjnych;
 - przekazywanie dokumentacji spraw organom właściwym.



Protokół z przeglądu realizowanych zadań inwestycyjnych pn. „Lazurowe Apartamenty” i „Lazurowa Oaza”

PROTOKÓŁ

Z przeprowadzonego w dniu 21 stycznia 2026 r. przeglądu zadania inwestycyjnego pn. „Lazurowe Apartamenty” i „Lazurowa Oaza” realizowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie.

Zespół w składzie:

1. Bohdan Biegański – Lustrator Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.
2. Zbigniew Gaca-Richter – Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
3. Jakub Miszkiewicz – Kierownik Działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
4. Dariusz Bogucki – Inspektor ds. inwestycji

Komisja w składzie jak wyżej dokonała przeglądu realizowanego zadania inwestycyjnego pod nazwą: „Lazurowe Apartamenty”, zakończonego w dniu przeglądu.

„**Lazurowe Apartamenty**” to budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy Sterniczej 125A w Warszawie – Dzielnica Bemowo.

I. Dane charakterystyczne realizowanej inwestycji:

- o 40 mieszkania o powierzchni 2195,80 m²
- o 2 lokale użytkowe o powierzchni 302,90 m²
- o 54 miejsc parkingowych w garażu o powierzchni 1575,93 m²
- o 7 miejsc parkingowych na terenie inwestycji ogólnodostępnych
- o 19 boksów - komórki lokatorskie

II. Proces inwestycyjny.

- Inwestycja jest realizowana w oparciu o **Decyzję o pozwoleniu na budowę** nr 15/2023 z dnia 10 lutego 2023 r. (uprawomocnienie niniejszej decyzji uzyskano w dniu 17 marca 2023 r.)
- **Generalnym Wykonawcą** przedmiotowej inwestycji było Przedsiębiorstwo Wielobranżowe BUDOMEX SP. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej przy

ul. Brzeskiej 156 – Wykonawca został wyłoniony w wyniku przeprowadzonego przetargu ograniczonego z negocjacjami wielostopniowymi. Podpisanie umowy nastąpiło w dniu 29.03.2023 r.

- **Przekazanie placu budowy** Generalnemu Wykonawcy nastąpiło w dniu 12.04.2023r.

III. Wizja lokalna na terenie nieruchomości.

- W dniu 21.01.2026 r. przy udziale Kierownika Działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami SM Lazurowa oraz Inspektora ds. Inwestycji przeprowadzona została wizja lokalna nieruchomości.
- Budynek został odebrany w marcu 2025r. i dostał pozytywną decyzję o przyjęciu do użytkowania z PINB nr IWT/77/U/2025 – decyzja ostateczna z 19.03.2025r.
- W kwietniu 2025r. uzyskaliśmy decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności a w maju 2025r. nastąpiło pełne rozliczenie inwestycji.
- Od lipca 2025r. nastąpiło przeniesienie odrębnej własności lokali dla mieszkańców w formie aktu notarialnych.



[Handwritten signature]

Wjazd do garażu podziemnego oraz miejsca postojowe zewnętrzne – strona zachodnia.



Widok od strony północno-zachodniej.

Handwritten signature



Widok klatki schodowej.



Parking podziemny – platformy samochodowe podwójne.

Handwritten signature in blue ink.



Miejsca postojowe w parkingu podziemnym wraz z ładowarkami elektrycznymi.

„Lazurowa Oaza” to budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej dwulokalowe i jeden budynek wolnostojący dwulokalowy wraz z infrastrukturą techniczną i drogową położone przy ulicy Okrętowej 20 – 20D w Warszawie – Dzielnica Bemowo.

IV. Dane charakterystyczne realizowanej inwestycji:

- o 10 mieszkań o powierzchni 801 m²
- o 20 miejsc postojowych – przy czym 8 miejsc w garażach pod budynkami a pozostałym miejscu na terenie działek.

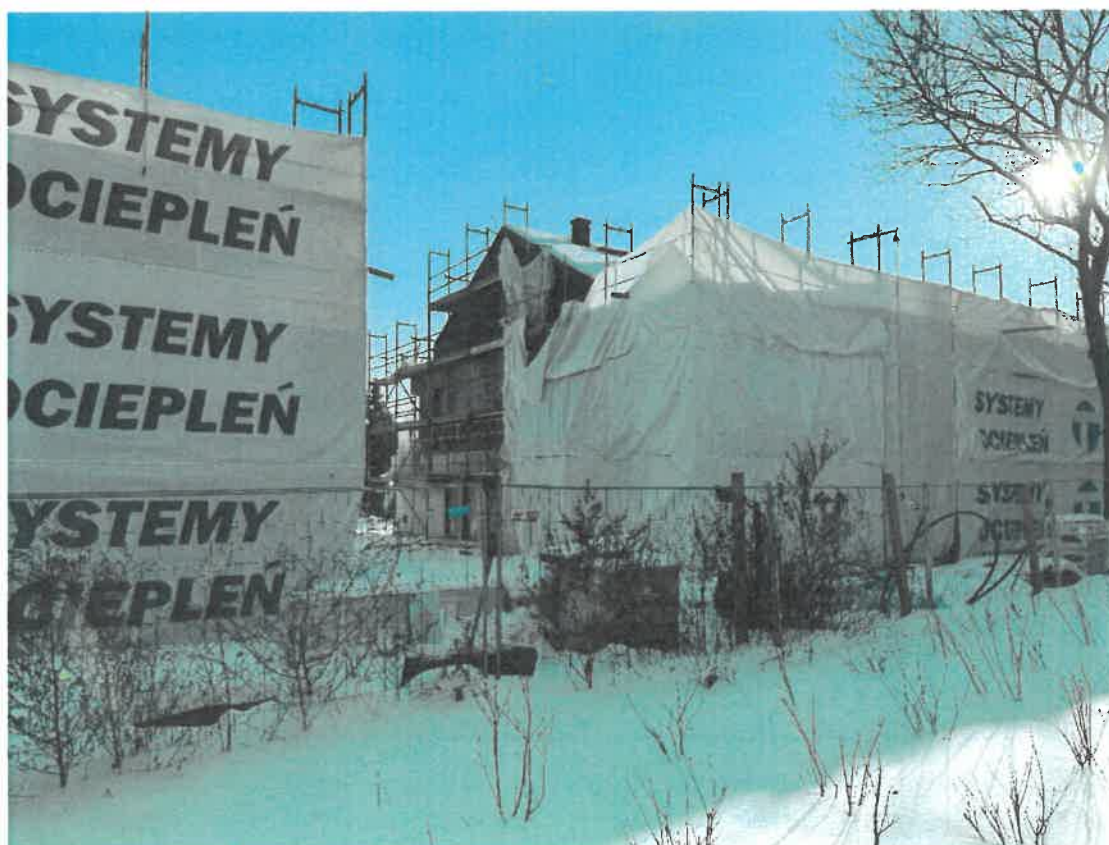
V. Proces inwestycyjny.

- Inwestycja jest realizowana w oparciu o **Decyzję o pozwoleniu na budowę** z dnia 17 października 2024 r. (uprawomocnienie niniejszej decyzji uzyskano w dniu 21 listopada 2024 r.)
- **Generalnym Wykonawcą** przedmiotowej inwestycji jest Przedsiębiorstwo Wielobranżowe BUDOMEX SP. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej przy ul. Brzeskiej 156 – Wykonawca został wyłoniony w wyniku przeprowadzonego przetargu ograniczonego z negocjacjami wielostopniowymi. Podpisanie umowy nastąpiło w dniu 16.12.2024 r.

- Przekazanie placu budowy Generalnemu Wykonawcy nastąpiło w dniu 16.12.2024r.



Widok od strony Okrętowej powyżej i od strony zachodniej poniżej.



[Handwritten signature]



Poddasze mieszkalne.



Garaż w budynku mieszkalnym.

Handwritten signature in blue ink.



Pokój gościnny w mieszkaniu na piątze.



Taras mieszkania od strony zachodniej.



Podgrzewana podłoga w lokalach.

J. Man!

VI. Podsumowanie kontroli.

Kontrola realizowanego zadania inwestycyjnego potwierdza, że inwestycja jest prowadzona zgodnie z harmonogramem a prace wykonywane są starannie i w należytej jakości. Nadzór nad realizacją inwestycji prowadzi firma JMM Consulting sp. z o.o. w osobie Inżyniera Kontraktu, który zarówno na etapie przygotowawczym, podczas prowadzenia inwestycji jak również przy odbiorach jest odpowiedzialny za realizację kompleksowej umowy pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową a Generalnym Wykonawcą. Z ramienia Spółdzielni odpowiedzialny za kontrolę postępów prac jest Inspektor ds. inwestycji. Planowany termin zakończenia Inwestycji 30 kwietnia 2026r.

VII. Wnioski

Na dzień sprawozdawczy w wyniku przeglądu Komisja nie wnosi żadnych uwag. Na tym protokół zakończono i podpisano.

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

.....
Zbigniew Gaca-Richter

Prezes Zarządu SM „Lazurowa”
Zbigniew Gaca-Richter

Kierownik Działu Inwestycji
i Zarządzania Nieruchomościami
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Jakub Miszkiewicz

.....
Kierownik Działu Inwestycji i Zarządzania
Nieruchomościami SM „Lazurowa”
Jakub Miszkiewicz

mgr Bohdan Biegański

L U S T R A T O R
Upr. Nr 1506/05

.....
Lustrator ZRSM RP
Bohdan Biegański

INSPEKTOR DS. INWESTYCJI
SM „LAZUROWA”

Dariusz Bogucki
Upr. bud. MAZ/0312/OWOK/09

.....
Inspektor ds. Inwestycji
Dariusz Bogucki

Zestawienie inwestycji znajdujących się w przygotowaniu według stanu na dzień 31-12-2024 r.

Charakter obiektu	Charakterystyka obiektu				Planowany termin wystąpienia Spółdzielni o pozwolenie na budowę.
	1.	ilość mieszkań w szt., pow. w m ²	2.	ilość lokali użytkowych w szt., pow. w m ²	
1	2	3	4	5	
2.	"Lazurowe Centrum" - zaktualizowana koncepcja przez nowe biuro projektowe (zespół 3 budynków wielorodzinnych z usługami w parterze i garażem podziemnym)	INWESTYCJA PROCEDOWANA W DZIELNICY BEMOWO od czerwca 2022r. BUDYNEK A 1. 42. lokali mieszkalnych o powierzchni 2350m ² , 2. Powierzchnia usługowa w parterze i 1 kondygnacji do własnej aranżacji o pow. 1500 m ² , 3. 97 miejsc postojowych w garażu podziemnym (powierzchnia całkowita garażu zlokalizowane na 2 kondygnacjach podziemnych) o łącznej powierzchni 3000 m ² . BUDYNEK B 1. 50 lokali mieszkalnych o powierzchni 2 909 m ² , 2. 3 lokale użytkowe o powierzchni 853 m ² , 3. 85 miejsc postojowych w garażu podziemnym (powierzchnia całkowita garażu 2355 m ²), 42 miejsca postojowe na terenie działki pod budynkiem B BUDYNEK C: 1. 50 lokali mieszkalnych o powierzchni 3010,5 m ² , 2. 4 lokali użytkowych o powierzchni 846 m ² , 3. 64 miejsca postojowe w garażu podziemnym (powierzchnia całkowita garażu 1708 m ²), miejsca postojowe na terenie pod budynkiem C - 22 mp	Stan zaawansowania prac przygotowawczych	W grudniu 2021 r. Biuro Projektów Kazimierski i Ryba Sp.j. przystąpiło do opracowania wniosku o wydanie WZ dla inwestycji "Lazurowe Centrum" w oparciu m.in. o wydaną decyzję środowiskową dla przedmiotowej inwestycji. Po podjęciu decyzji o rozdzieleniu inwestycji na dwóch niezależnych projektantów i przeniesienia procedury do Dzielniczy Bemowo na obecnym etapie od czerwca 2023r. żadne z biur architektonicznych nie uzyskało decyzji o warunkach zabudowy.	
Ogółem:					

<p>3. "Lazurowa Oaza" 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Okrętowej</p>	<p>1. Powierzchnia zabudowy 780 m2. 2. Powierzchnia całkowita 1200 m2. 3. Powierzchnia użytkowa mieszkań 801 m2, 4. 20 miejsc postojowych zewnętrznych.</p>	<p>1. Dnia 08.09.2021 r. za pośrednictwem Projektanta został złożony wniosek o wydanie WZ 2. W dniu 24.02.2022r. wydano Decyzję o warunkach zabudowy nr WZ-24/2022 na rzecz Pana Piotra Pisarczyka jako pełnomocnika SM Lazurowa. 3. W dniu 18.05.2022r. nastąpiło przeniesienie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy z Pana Piotra Pisarczyka na rzecz SM Lazurowa decyzją nr 65/2022. 4. W dniu 23.06.2022r podpisano umowę na kompleksowy projekt budowlany dla inwestycji. 5. w dniu 27.10.2022r. złożono wniosek o wyburzenie budynku – ruiny 6. W dniu 11.04.2023r. uzyskano zaświadczenie o możliwości wyburzenia budynku – ruiny , znajdującego się na działce przedmiotowej inwestycji 7. W dniu 15.06.2023 uzyskano zatwierdzenie projektu drogowego na zjazdy z działek inwestycyjnych do drogi publicznej ul. Okrętowej w Biurze Zarządzania Ruchem Drogowym. 8. W dniu 14.12.2023r. złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. 9. W dniu 12.01.2024r. wszczęcie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę. 10. W dniu 22.08.2024r. wybór Inżyniera kontraktu -firma JMM Consulting Sp. z o.o. 11. W dniu 17.10.2024r. uzyskanie pozwolenia na budowę- uzyskano ostateczność 27.11.2024r. 12. w dniu 16.12.2024r. podpisano umowę na GW z firma BUDOMEX Sp. z o.o.</p>	<p>W dniu 11.10.2023r. podpisano umowę przedwstępną o zakupie działki. W dniu 17.10.2024r. (ostateczność 27.11.2024r. Na dzień 31.12.2024r. uzyskano pozwolenie na budowę i wprowadzono wykonawcę robót na plac budowy</p>
<p>Ogółem:</p> <p>4. Garaże wielostanowiskowe z lokalami usługowymi przy ul. Lazurowej 4, 6</p>	<p>1. 470 miejsc postojowych w budynkach 1 i 2 (budynek 1 – 221 miejsc postojowych, budynek 2 – 249 miejsc postojowych), w tym miejsca tradycyjne, platformy zależne i niezależne (powierzchnia zabudowy 4 363,81 m2 - budynek 1 i 2) 2. 90 miejsc postojowych na istniejących parkingach zewnętrznych, 3. 3 lokale użytkowe (w budynku 2) o powierzchni 386,29 m2.</p>	<p>1. Koncepcja architektoniczna 2. Inwentaryzacja drzewostanu 4. Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy złożony dnia 14.08.2018 r. 4. Karta informacyjna przedsięwzięcia 5. Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach złożony dnia 20.05.2020 r. 6. W sierpniu 2020 r. został wykonany raport z przeprowadzonej inwentaryzacji dla przedsięwzięcia. 7. Dnia 9.06.2021 r. Spółdzielnia otrzymała decyzję nr 258/OŚ/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji - (m.in. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia). W dniu 8.07.2021 r. Spółdzielnia zleciła Projektantowi TEN JEDEN Piotr Pisarczyk przygotowanie nowego wniosku o warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków garażowych wielopostojowych z usługami w części parteru przy ul. Lazurowej w Warszawie. 8. Złożenie wniosku o wydanie decyzji WZ – 6.09.2023r. 9. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania 28.11.2024r. 10. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wstrzymał dalsze postępowanie ze względu na powtórne wyłożenie planu zagospodarowania dla Jelonek Południowych i oczekiwania na jego uchwalenia, które ma nastąpić pod koniec 2025r.</p>	<p>Panowane uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy I kwartał 2024r.</p>
<p>Ogółem:</p>			

Zadania rzeczowe inwestycji przekazane do użytku w okresie styczeń - czerwiec 2025 roku.

Załącznik nr 14

Lp.	Charakterystyka obiektu Nr inwestycyjny Adres nadany po przyjęciu do eksploatacji	Charakterystyka obiektu 1. ilość mieszkań w szt., pow. w m ² 2. ilość lokali użytkowych w szt., pow. w m ² 3. izby garażowe w szt., pow. w m ² 4. inne	Nazwa wykonawcy Sposób zawarcia umowy (przetarg itp.)	Data rozpoczęcia budowy Nr zezwolenia z dnia	Termin odbioru			Kwota naliczonych kar
					umowny 6	faktyczny 7	pozwolenie na użytkowanie	
1	"Lazurowe Apartamenty" ul. Sternicza 125A	3 1. Ilość mieszkań 40 o łącznej powierzchni 2195,80 m ² 2. Ilość lokali użytkowych - 2 o łącznej powierzchni 302,90m ² 3. Garaż podziemny o łącznej powierzchni 1163,62 m ² 4. Inne (boksy rowerowe, klatki, korytarze) - 662,04 m ²	4 Przedsiębiorstwo Wielobranżowe "Budomex" Sp. z o.o. - przetarg ograniczony -	5 Data rozpoczęcia budowy 05.04.2023r. Pozwolenia na budowę nr 15/2023 z 10.02.2023r. - ostateczna decyzja z dnia 17.03.2023r.	6 30.12.2024	7 20.12.2024r.	8 DEC Nr IWT/77/U/2025 z dn. 17.03.2025r. ostateczna - 19.03.2025r.	brak
	Ogółem:							

Zestawienie inwestycji znajdujących się w trakcie realizacji według stanu na dzień 31-12-2024 rok

Załącznik nr 15

Lp	Charakter obiektu	Charakterystyka obiektu	Nazwa wykonawcy	Data rozpoczęcia budowy	Termin odbioru wg umowy	Uwagi (stan zaawansowania realizacji inwestycji, inne)
1	Nr inwestycyjny	<ol style="list-style-type: none"> 1. ilość mieszkań w szt., pow. w m² 2. ilość lokali użytkowych w szt., pow. w m² 3. garaże w szt., pow. w m² 4. inne 	4	5	6	8
1.	Budynek wielorodzinny z garażem podziemnym - "Lazurowe Apartamenty"	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ilość mieszkań 40 o łącznej powierzchni 2195,80 m² 2. Ilość lokali użytkowych - 2 o łącznej powierzchni 302,90m² 3. Garaż podziemny o łącznej powierzchni 1163,62 m² 4. Inne (boksy rowerowe, klatki, korytarze) - 662,04 m² 	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe "Budomex" Sp. z o.o. - przetarg ograniczony -	Data rozpoczęcia budowy 05.04.2023r. Pozwolenia na budowę nr 15/2023 z 10.02.2023r. - ostateczna decyzja z dnia 17.03.2023r.	30.12.2024r.	Zakończenie budowy i wystąpienie o decyzję o przyjęciu do użytkowania
2.	Kompleks budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i jeden budynek jednorodzinny wolnostojący dwulokalowy - " LAZUROWA OAZA"	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ilość mieszkań 10 o łącznej powierzchni 1112,71 m² 3. Garaż dwustanowiskowe 4 sztuki o powierzchni 127,36 m² 4. Inne (schody, ogródki, tarasy i loggie) - 788,86 m² 	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe "Budomex" Sp. z o.o. - przetarg ograniczony -	Data rozpoczęcia budowy 16.12.2024r. Pozwolenia na budowę nr 135/BEM/PB/2024 z 17.02.2024r. - ostateczna decyzja z dnia 21.11.2024r.	30.04.2026r.	5%
Ogółem:						
					6362,29	

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

zawarta w dniu 16.12.2024 r. pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Lazurowa”, adres: ul. Rozłogi 8, 01-310 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS, za numerem: 0000006022, REGON: 006232786, NIP: 5250007106, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu - Zbigniewa Gaca-Richter

Członka Zarządu - Dorotę Dolota,

na podstawie informacji odpowiadającej aktualnemu odpisowi z KRS, stanowiącej **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy,

dalej zwaną „**Zamawiającym**”,

a

Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „**BUDOMEX**” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, adres: 21-500 Biała Podlaska, ul. Brzeska 156, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, Wydział Gospodarczy KRS, za numerem: 0000055883, REGON: 030009466, NIP: 537000331, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu - Eugeniusza Izdebskiego

Wiceprezesa ds. Technicznych - Pawła Izdebskiego,

na podstawie informacji odpowiadającej aktualnemu odpisowi z KRS, stanowiącej **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy,

dalej zwaną „**Generalnym Wykonawcą**”.

Zamawiający oraz Generalny Wykonawca łącznie zwani są „**Stronami**” a osobno „**Stroną**”.

Niniejsza Umowa o roboty budowlane zwana będzie „**Umową**”.

§ 1.

1. Zamawiający oświadcza, że:

- a) jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działki gruntu o nr ewid. 36/1; 36/2; i 36/3 z obrębu ewidencyjnego nr 6-12-11 o łącznym obszarze 2058m²,

działki nr 36/1; 36/2 i 36/3, zajęte w ramach prowadzonej inwestycji dalej zwane będą „**Nieruchomością**”,

- b) dnia 24 lutego 2022 roku Zarząd Dzielnicy Bemowo m. st. Warszawy wydał Decyzję Nr 24/2022 o warunkach zabudowy, znak: UD-I-WAB-B.6730.83.2021.AMA, w której ustalił warunki i szczegółowe zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową, na działkach ew. nr: 36/1, 36/2, 36/3 w obrębie 6-12-11 oraz wyłącznie w zakresie infrastruktury technicznej na działkach ew. nr: 35/2, 35/1 (cz.), 46/40 (cz.) i 46/49 (cz.) w obrębie 6-12-11 położonych przy ul. Okrętowej w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy („**Decyzja o warunkach zabudowy**”),

- c) dnia 17 października 2024 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał Decyzję Nr 135/BEM/PB/2024, znak: UD-I-WAB-A.6740.115.2023.ASZ, którą zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną: wewnętrzną oraz zewnętrzną instalacją gazu, na działkach ew. nr 36/1, 36/2, 36/3 z obrębu 6-12-11, jednostka ew. 146502_8 Dzielnicza Bemowo przy ul. Okrętowej w Warszawie („**Pozwolenie na budowę**”).

- d) Nieruchomość jest wolna od obciążeń lub roszczeń osób trzecich (w tym o charakterze publicznoprawnym lub prywatnoprawnym, służebności, hipotek, długów, umów, porozumień oddających Nieruchomość w użytkowanie lub do dyspozycji osób trzecich bądź umów lub porozumień obciążających w jakikolwiek sposób Nieruchomość), a do księgi wieczystej nie złożono żadnych innych

§ 20.

Załącznikami do Umowy są:

- 1) Informacja odpowiadająca aktualnemu odpisowi z KRS Zamawiającego,
- 2) Informacja odpowiadająca aktualnemu odpisowi z KRS Generalnego Wykonawcy,
- 3) Mapa przedstawiająca Budynek,
- 4) Harmonogram rzeczowo-finansowy
- 5) Standard wykończenia Budynku,
- 6) Dokumentacja,
- 7) Harmonogram,
- 8) Tabela Elementów Rozliczeniowych,
- 9) Tabele cen jednostkowych,
- 10) Wzór oświadczenia podwykonawcy
- 11) Umowa o Współpracy z dnia 09.06.2022 r.
- 12) Aneks do Umowy o Współpracy z dnia 10.06.2024 r.

Warszawa, dnia 16.12.2024r.

PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE
"BUDOMEX"
Spółka z o.o. 21-500 Biała Podlaska
ul. Brzeska 156
tel. 83-343-28-15, 343-27-41 fax 343-48-87
-030009466- NIP 537-000-03-31

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniewa Richter

WICEPREZES
DS. TECHNICZNYCH

Paweł Izdebski

mgr inż. Eugeniusz Izdebski

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr. Zuzanna Doroża

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„LAZUROWA”**

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8
tel. (22) 532 29 60, fax. (22) 532 29 88
NIP 525-000-71-06, REG. 006232786

ANEKS DO UMOWY O WSPÓLPRACY

zawarty w dniu 10 czerwca 2024 r. dotyczący realizacji Umowy o Współpracy (zwanej dalej „Umową”) zawartej w dniu 09.06.2022 roku pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Lazurowa”, adres: ul. Rozłogi 8, 01-310 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS, za numerem: 0000006022, REGON: 006232786, NIP: 5250007106, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu - Zbigniewa Gaca-Richter

Członka Zarządu - Dorotę Dolotą,

zwaną dalej: „Spółdzielnią”

a

Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „BUDOMEX” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, adres: 21-500 Biała Podlaska, ul. Brzeska 156, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, Wydział Gospodarczy KRS, za numerem: 0000055883, REGON: 030009466, NIP: 537000331, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu - Eugeniusza Izdebskiego

Wiceprezesa ds. Technicznych - Pawła Izdebskiego,

zwanym dalej: „Budomex”

łącznie zwanymi dalej „Stronami” lub z osobna „Stroną”,

Zważywszy, że:

- A. W wyniku dotychczasowej realizacji Umowy Strony prowadzą negocjacje w zakresie treści umowy o roboty budowlane, która ma być pomiędzy nimi zawarta w wykonaniu postanowień pkt 7 Umowy.
- B. W związku z koniecznością zabezpieczenia prawidłowego wykonania Umowy, Budomex wyraża zgodę na zmianę charakteru prawnego wpłaconego na rzecz Spółdzielni wkładu inwestycyjnego w wysokości 1.500.000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych 00/100) poprzez umożliwienie zaspokojenia z tej kwoty roszczeń z tytułu gwarancji, która ujęta zostanie w Umowie o Roboty Budowlane obecnie uzgadnianej pomiędzy Stronami.
- C. Wkład inwestycyjny został przekazany przez Budomex na rzecz Spółdzielni w dniu 11.09.2023 r. Strony postanawiają co następuje:

§1

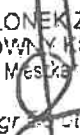
Strony zgodnie oświadczają, iż zmieniają treść Umowy, w ten sposób, że dodają do jej treści pkt 7a, o następującym brzmieniu:

„7A) Budomex wyraża zgodę na zaspokojenie przyszłych roszczeń Spółdzielni z tytułu gwarancji na roboty wykonywane w ramach Umowy o roboty budowlane zawartej pomiędzy Stronami, z kwoty współfinansowania, o której mowa w pkt 5 – 7. W przypadku powstania odpowiedzialności z tytułu gwarancji, Spółdzielnia będzie uprawniona do potrącenia należności z wniesionego przez Budomex wkładu inwestycyjnego, zmniejszając o kwotę roszczeń z gwarancji wysokość wkładu. W przypadku takiego potrącenia, celem wykonania postanowień pkt 7 w zakresie przejścia na własność Budomex domów (lokal) konieczne będzie uzupełnienie przez Budomex kwoty współfinansowania do wartości pierwotnej, tj. 1.500.000,00 zł.”

§ 2

1. Strony zobowiązują się do załączenia odpisu Umowy oraz niniejszego Aneksu do Umowy o Roboty budowlane, o której mowa w pkt 7 Umowy.
2. Pozostałe postanowienia Umowy pozostają bez zmian.
3. Niniejszy aneks został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Spółdzielnia

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Alicja Jolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Góral-Richter

Budomex


WICEPREZES
DS. TECHNICZNYCH

Paweł Izdebski

PREZES

mgr inż. Eugeniusz Izdebski

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„LAZUROWA”**
01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8
tel. (22) 532 29 80, fax, (22) 532 29 88
NIP 525-000-71-06, REG. 006232786

**PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE
BUDOMEX**
Spółka z o.o. 21-500 Biała Podlaska
ul. Brzeska 156
tel. 83-343-28-15, 343-27-41 fax 343-48-87
-030009466- NIP 537-000-83-31



UMOWA O WSPÓŁPRACY

zawarta w dniu 2022 r. pomiędzy:

- (1) **Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”,** adres: ul. Rozłogi 8, 01-310 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie pod nr KRS: 0000006022, NIP: 5250007106, reprezentowaną przez prezesa zarządu Zbigniewa Gaca Richter oraz członka zarządu Dorotę Dolotę (**Spółdzielnia**)
- (2) **Przedsiębiorstwo Wlelobranżowe „BUDOMEX” Spółka z o.o.,** adres: ul. Brzeska nr 156, 21-500 Biała Podlaska, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie w Świdniku pod nr KRS: 0000055883, NIP: 5370000331, reprezentowaną przez (**Budomex**)

1. Strony oświadczają, że zamierzają wspólnie przeprowadzić inwestycję budowlaną na nieruchomości przy ul. Okrętowej 20 w Warszawie, stanowiącej działki nr 36/1, 36/2 oraz 36/3, o łącznej powierzchni 0,2058 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr WA1M/00533289/8 (**Nieruchomość**).

Inwestycja realizowana na Nieruchomości polegać będzie na wybudowaniu szeregowych domów mieszkalnych wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Spółdzielnia oświadcza, że w styczniu 2022 r. zawarła z właścicielami Nieruchomości umowę dzierżawy, na podstawie której jest wyłącznym posiadaczem Nieruchomości, a nadto uprawniona jest do dokonywania prac przygotowawczych (niwelacja terenu, wycinka drzew, rozbiórka istniejących obiektów itp.), a właściciele Nieruchomości zobowiązali się sprzedać Nieruchomość na rzecz Spółdzielni.
3. Na zlecenie Spółdzielni arch. Piotr Pisarczyk uzyskał Decyzję nr WZ – 24/2022 z dnia 24 lutego 2022 r. wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy, w której ustalono zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogą na Nieruchomości (**Decyzja WZ**). Decyzja o warunkach zabudowy stanowi załącznik do niniejszego porozumienia.
4. Spółdzielnia zamierza zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której właściciele Nieruchomości zobowiążą się sprzedać Nieruchomość na rzecz Spółdzielni oraz wykreślić roszczenie wynikające z



umowy przedwstępnej z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, wpisanego na rzecz Dantex Spółka z o.o. sp. k. (Umowa Przedwstępna).

5. Budomex po zaakceptowaniu warunków Umowy Przedwstępnej zobowiązuje się współfinansować nabycie Nieruchomości do kwoty 1 500 000 zł (milion pięćset tysięcy złotych) na podstawie art. 392 Kodeksu cywilnego. Wskazana kwota na wniosek Budomex zostanie zabezpieczona hipoteką umowną. Hipoteka umowna zostanie ustanowiona na podstawie Umowy Przedwstępnej.
6. Inwestycja budowlana na Nieruchomości realizowana będzie w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Budomex w przypadku współfinansowania nabycia Nieruchomości będzie generalnym wykonawcą inwestycji. Warunki współpracy między stronami w zakresie realizacji inwestycji określone zostaną w umowie o roboty budowlane, jaka zawarta zostanie po nabyciu Nieruchomości przez Spółdzielnię. W umowie o roboty budowlane strony zawrą postanowienie, wedle którego kwota przekazana przez Budomex na nabycie Nieruchomości może być rozliczona z wkładem budowlanym za wybudowanie domów (lokali), które po zakończeniu inwestycji staną się własnością Budomexu.
8. Spółdzielnia w przypadku współfinansowania nabycia Nieruchomości przez Budomex zobowiązuje się uzgadniać z Budomex projekt budowlany, w tym uwzględniać w miarę możliwości wnioski/uwagi Budomexu w zakresie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.
9. W Umowie Przedwstępnej część lub całość kwoty przekazanej właścicielom Nieruchomości stanowić będzie zadatek w rozumieniu Kodeksu cywilnego. W przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej zadatek w podwójnej wysokości w pierwszej kolejności zostanie przeznaczony w celu zwrotu kwoty należnej Budomex. W Umowie Przedwstępnej właściciele Nieruchomości złożą oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie zwrotu zadatku lub podwójnej jego wysokości.
10. W przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej wynikającej z Umowy Przedwstępnej Budomex uprawniony będzie żądać zwrotu kwoty przekazanej na nabycie Nieruchomości od właścicieli Nieruchomości, jako ich wierzyciel hipoteczny.
11. Zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.



12. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
13. Do czasu zawarcia Umowy Przedwstępnej każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę za wypowiedzeniem ze skutkiem natychmiastowym. Po zawarciu Umowy Przedwstępnej niniejsza umowa może być rozwiązana tylko w przypadku wygaśnięcia Umowy Przedwstępnej.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Wójcik', with a date '13/03' written below it.

**Finansowanie kosztów inwestycji będących w przygotowaniu oraz inwestycji będących w trakcie realizacji
Wg stanu na dzień 31-12-2024 rok**

Załącznik nr 17

Lp.	Nazwa zadania inwestycyjnego	Poniesione koszty ogółem (w zł)	Wpłaty wniesione przez nabywców lokali (w zł)	Uzyskany kredyt bankowy (w zł)	Środki finansowe Spółdzielni (w zł)	Zobowiązania wobec wykonawców (w zł)	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Budynki mieszkalne ul. Okrętowa Lazuruwa Oaza	4 818 397,71			4 818 397,71		
2	Budynek Mieszkalny, Garażowo-Usługowy Lazuruwe Centrum	2 116 089,35			2 116 089,35		
3	Parking lazuruwa 4, 6 Parking Lazuruwa 12 Rozłogi 9	263 961,39			263 961,39		
4	Budynek usługowo-garażowy Lazuruwa/Sternicza	12 500,00			12 500,00		
5	Budynek Mieszkalny,usługowo-garażowy Lazuruwe Apartamenty	26 699 206,05	31 916 982,08				
	Ogółem	33 910 154,50	31 916 982,08	0,00	7 210 948,45	0,00	0,00

Koszty rodzajowe przekazane do użytku zadania inwestycyjnego na dn. 30-06-2025 r.		Lazurowe Apartamenty		
Lp.	Koszty wg rodzaju	Kwota w zł	z tego (z rubryki 3)	
			Koszty bezpośrednie	Koszty pośrednie
1	2	3	4	5
1	Koszty pozyskania terenu			
2	Dokumentacja	1 014 268,32		1 014 268,32
3	Obsługa inwestycji	1 839 202,87		1 839 202,87
4	Nadzór inwestorski	389 800,00		389 800,00
5	Roboty budowlano-montażowe	23 113 368,68	23 113 368,68	
6	Pozostałe, w tym:	3 497 563,28		3 497 563,28
6.1	Przyłącza, uzbrojenie, urządzenie terenu, rewitalizacja terenu	1 425 533,12		1 425 533,12
6.2	Koszty rozruchu nieruchomości	154 997,10		154 997,10
6.3	Koszty ogólne eksploatacji	1 917 033,06		1 917 033,06
	Ogółem	29 854 203,15	23 113 368,68	6 740 834,47

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko

Grażyna Szewczyk

Z-ca Głównego księgowego

SM Lazurowa

Data sporządzenia i podpis

12.12.2025 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Podpisy Członków Zarządu

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA" Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

mgr Doroła Dolota

Zbigniew Gaćca-Richter

Załącznik nr 19

Koszty rodzajowe inwestycji będących w przygotowaniu wg stanu na dzień 31-12-2024 rok.

Lp.	Nazwa zadania inwestycyjnego	Koszty wg rodzaju	Kwota w zł	Uwagi
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne ul. Okrętowa Lazurowa Oaza	- koszty pozyskania terenu	3 208 800,00	Budowa domów zakończy się w 2026 roku
		- dokumentacja	1 609 597,71	Budowa domów zakończy się w 2026 roku
2	Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zabudowy mieszk-handl-usług Lazurowe Centrum	- koszty pozyskania terenu		
		- dokumentacja	2 116 089,35	
3	Parking Lazurowa 4,6	koszty pozyskania terenu dokumentacja	259 461,39	
4	Parking Lazurowa 12/Rozłogi 9	koszty pozyskania terenu dokumentacja	4 500,00	
5	Budynek usługowo - garażowy Lazurowa/Sternicza	koszty pozyskania terenu dokumentacja	12 500,00	
	Razem	razem	7 210 948,45	

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko
Grażyna Szewczyk
Z-ca Głównego księgowego
SM Lazurowa

Data sporządzenia i podpis
12.12.2025 r.

Podpisy Członków Zarządu
PREZES ZARZĄDU
CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"
Zbigniew Gałczyński
mgr Doroła Dolota

Koszty rodzajowe zadania inwestycyjnego kontynuowanego 31-12-2024 r.

Lp.	Koszty wg rodzaju	Kwota w zł na 31-12-2023r.		z tego (z rubryki 3)		Kwota w zł na 31-12-2024 r.	z tego (z rubryki 6)	
		3	4	Koszty bezpośrednie	Koszty pośrednie		Koszty bezpośrednie	Koszty pośrednie
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Koszty pozyskania terenu							
2	Dokumentacja	859 268,22		859 268,22	1 014 268,32		1 014 268,32	
3	Obsługa inwestycji	1 619 332,18		1 619 332,18	1 839 202,87		1 839 202,87	
4	Nadzór inwestorski	159 000,00		159 000,00	389 800,00		389 800,00	
5	Roboty budowlano-montażowe	8 782 735,06	8 782 735,06		23 113 368,68	23 113 368,68		
6	Pozostałe, w tym:	2 823 870,74		2 823 870,74	3 342 566,18	0,00	3 342 566,18	
6.1	Przyłącza, sprzedaż, marketing, promocja i inne	1 260 743,37		1 260 743,37	1 425 533,12		1 425 533,12	
6.2	Koszty ogólne eksploatacji za lata 2019-2021, wieczyste użytk gruntu, pod od nieruchomości i inne	1 563 127,37		1 563 127,37	1 917 033,06		1 917 033,06	
	Ogółem	14 244 206,20	8 782 735,06	5 461 471,14	29 699 206,05	23 113 368,68	6 585 837,37	

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko

Grażyna Szewczyk

Z-ca Głównego księgowego

SM Lazurowa

Data sporządzenia i podpis Podpisy Członków Zarządu

12.12.2025

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

PREZES ZARZĄDU

Mieszkanowca "LAZUROWA"

Zbigniew Gąbka-Richter

mgr Dorota Dołota

UCHWAŁA NR 22/2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 15.05.2025 roku
w sprawie: zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji
budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w ramach
inwestycji „Lazurowe Apartamenty”

Na podstawie § 49 pkt 18) oraz § 74 ust. 2 Statutu Spółdzielni w związku z rozdziałem VI punkt 4 Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, niniejszym uchwała się, co następuje.

§ 1.

W celu zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji oraz wysokości wkładów budowlanych wyróżnia się:

- a) Członków Spółdzielni – osoby które w dniu zawarcia umowy rezerwacyjnej lokalu w inwestycji „Lazurowe Apartamenty”, wpisane były do rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”;
- b) Nowych Członków Spółdzielni – osoby, które w chwili podpisywania umowy o budowę lokalu w inwestycji „Lazurowe Apartamenty” uzyskują członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

§ 2.

1. Zatwierdza się ostateczny koszt realizacji inwestycji „Lazurowe Apartamenty” na kwotę netto w wysokości **33 785 703,15 zł** (słownie: trzydzieści trzy miliony siedemset osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemset trzy złote 15/100), zgodnie z *Rozliczeniem kosztów realizacji inwestycji „Lazurowe Apartamenty”*, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Przyjmuje się uśrednione jednostkowe koszty budowy lokalu obliczonego zgodnie z obowiązującą normą nr PN-ISO 9836_2022-07P, przy czym wskazana kwota podlega zmianie, gdy zastosowanie znalazł współczynnik korygujący koszt budowy, uwzględniający metraż, atrakcyjność lokalu pod względem możliwości aranżacyjnych lub usytuowania w budynku:
 - a) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla osób będących Członkami Spółdzielni wynosi średnio około **14 303,40 zł brutto** (czternaście tysięcy trzysta trzy złote 40/100).
 - b) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego (nie stanowiącego garażu) wynosi średnio około **14 561,15 zł brutto** (czternaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt jeden złotych 15/100),

 1

- c) udziału w prawie własności lokalu niemieszkalnego (garażu podziemnego) dla osób będących Członkami Spółdzielni, któremu odpowiadać będzie prawo do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego wynosi średnio około **40 535,70 zł brutto** (czterdzieści tysięcy pięćset trzydzieści pięć tysięcy złotych 70/100).
3. Koszt budowy lokalu dla Nowych Członków Spółdzielni zwiększony jest tytułem rozliczenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z prawem własności nabywanego lokalu, w wysokości proporcjonalnej do wielkości udziału w tym prawie, przy czym wskazana kwota podlega zmianie, gdy zastosowanie znalazł współczynnik korygujący koszt budowy, uwzględniający metraż, piętro lub atrakcyjność lokalu pod względem: możliwości aranżacyjnych lub usytuowania w budynku.
4. Wynagrodzenie za ustanowienie prawa do wyłącznego korzystania z jednego zewnętrznego miejsca postojowego wynosi ok. **14 000,00 zł brutto** (czternaście tysięcy złotych).
5. Wynagrodzenie za ustanowienie prawa do wyłącznego korzystania z jednej komórki lokatorskiej stanowiącej część nieruchomości wspólnej wynosi ok. **4 127,00 zł brutto** (cztery tysiące sto dwadzieścia siedem złotych) za 1 m² powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem Uchwały głosowało:	13 osób
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Marek Owsianko



Jerzy Czyżewski

Załącznik:

1. Rozliczenie kosztów realizacji inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.



Rozliczenie kosztów realizacji inwestycji "Lazurowe Apartamenty"

I Parametry inwestycji Lazurowe Apartamenty

LP	Wyszczególnienie	powierzchnia ogółem [m ²]	Budynek Sternicza 125A
1.	Powierzchnia działki	2 621,00	2 621,00
2.	Powierzchnia użytkowa mieszkań	2 210,16	2 210,16
3.	Powierzchnia użytkowa lokali usługowych	304,30	304,30
4.	Powierzchnia garażu - 54 miejsca postojowe	1 154,27	1 154,27
5.	Powierzchnia komórek lokatorskich	100,03	100,03
6	Miejsca postojowe zewnętrzne - 7 miejsc w tym 2 dla osób niepełnosprawnych i 2 do ładowania samochodów elektrycznych		
	Łączna powierzchnia użytkowa lokali (pkt 2-5)	3 768,76	3 768,76

II Koszty realizacji inwestycji

LP	Wyszczególnienie	Planowany koszt realizacji inwestycji netto	Wykonanie na dzień 30-04-2025 r.	Koszty planowane do poniesienia	Koszty realizacji inwestycji ogółem (5+6)
1	2	3	4	5	6
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)	1 075 744,22	1 075 744,22	0,00	1 075 744,22
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia, decyzje, wiesz uz gruntu i inne)	800 000,00	799 521,82	0,00	799 521,82
3	Roboty Budowlano- Montażowe	23 106 621,74	23 113 368,68	0,00	23 113 368,68
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę	820 000,00	1 014 268,32	0,00	1 014 268,32
5	Wielobranżowy nadzór techniczny i inspektorski wraz z okresem rękojmi	400 000,00	389 800,00	0,00	389 800,00
6	Sprzedaż marketing, reklama ,	369 000,00	369 000,00	0,00	369 000,00
7	Obsługa geologiczna, geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza	250 000,00	257 011,30	0,00	257 011,30
8	Koszty bieżącego finansowania inwestycji	1 845 000,00	1 839 202,87	0,00	1 839 202,87
9	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie terenu	840 000,00	841 288,84	0,00	841 288,84
10	Koszty rozruchu nieruchomości		154 997,10		154 997,10
II	Ogółem pkt 1-10	29 506 365,96	29 854 203,15	0,00	29 854 203,15
III	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu	3 931 500,00	3 931 500,00	0,00	3 931 500,00
IV	Ogółem II+III	33 437 865,96	33 785 703,15	0,00	33 785 703,15

sporządziła: Grażyna Szepietowska
PEŁNOMOCCNIK ZARZĄDU
GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Grażyna Szepietowska

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
mgr Dąbka Dalata

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Gaca-Richter

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 22/2025 z dnia 15.05.2025 r.

Końcowy koszt budowy lokali w wysokości 33 785 703,15 zł przypada odpowiednio na :

L.p	Wyszczególnienie	Koszt budowy ogółem netto w zł.
1.	Lokale mieszkalne*	29 194 447,64
2.	Lokale usługowe	2 720 312,44
3.	Miejsca postojowe w garażu podziemnym i miejsca do wyłącznego korzystania	1 870 943,07
	Razem pkt 1 - 3	33 785 703,15

* Koszt budowy lokali mieszkalnych uwzględnia wartość kosztów przypadających na pomieszczenia przeznaczone do wyłącznego korzystania każdorazowych właścicieli.

sporządziła: Grażyna Szewczyk

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
ZASTĘPCA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Grażyna Szewczyk

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Góral-Niechaj





**Uśrednione jednostkowe koszty budowy 1 m² lokalu
na podstawie obowiązującej normy nr PN-ISO 9836_2022-07P
w inwestycji "Lazurowe Apartamenty".**

A. Ceny jednostkowe dla inwestycji Lazurowe Apartamenty- wariant 30/70					
	Wyszczególnienie (jednostka)	Cena netto	Podatek Vat		Cena brutto
1.	Lokale mieszkalne (zł/ 1 m ²)	13 243,89	8%	1 059,51	14 303,40
2.	Komórka lokatorska (zł/1 m ²)	3 821,30	8%	305,70	4 127,00
3.	Lokale usługowe (zł/1 m ²)	11 838,33	23%	2 722,82	14 561,15
4.	Miejsca postojowe w garażu podziemnym zł (1 mp)	32 955,85	23%	7 579,85	40 535,70
5.	Miejsca postojowe naziemne z prawem do wyłącznego korzystania zł (1 mp)	11 382,11	23%	2 617,89	14 000,00
Uwaga	Cena sprzedaży lokalu dla nowego członka spółdzielni jest powiększona o wartość rynkową wieczystego użytkowania gruntu przypadającą na lokal.				

sporządziła: Grażyna Szewczyk
PEŁNOMOĆNIK ZARZĄDU
ZASTĘPCA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Grażyna Szewczyk

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gacek Richter

[Signature]

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 22/2025 z dnia 15.05.2025 r.

PODSUMOWANIE REALIZACJI INWESTYCJI " LAZUROWE APARTAMENTY "

1.	Koszt kalkulacyjny netto realizacji inwestycji	33 785 703,15
2.	Koszt netto realizacji inwestycji bez rozliczenia wartości rynkowej wieczystego użytkowania gruntu w tym:	29 854 203,15
3.	Koszty przypadające na budowę nieruchomości	29 854 203,15
4.	Wartość netto, sprzedaży lokali miejsc postojowych w garażu i na parkingu zewnętrznym.	32 190 942,70
5.	Nadwyżka przychodów z realizacji inwestycji wynikająca z rozliczenia wartości rynkowej wieczystego użytkowania gruntu (pkt 4-pkt 2).	2 336 739,55
6.	Podatek dochodowy od osób prawnych	173 043,00
7.	Wynik finansowy inwestycji netto inwestycji Lazurów Apartamenty	2 163 696,55

sporządziła: Grażyna Szewczyk

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
ZASTĘPCA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Grażyna Szewczyk

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gasa-Richter

[Signature]

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Wyszczególnienie	Jed. miary	Stan na:		
		31-12-2023r.	31-12-2024 r.	30.06.2025
1. Mieszkania wybudowane		-		
a) liczba	szt.	-	-	40
a) powierzchnia użytkowa	m ²	-	-	2210,16
2. Lokale użytkowe nowo oddane do użytku				
a) liczba	szt.	-	-	2
b) powierzchnia	m ²	-	-	305,78
3. Mieszkania wybudowane, w tym:				
a) o statusie odrębnej własności		-	-	
b) na sprzedaż		-	-	
4. Nabyte budynki mieszkalne - w tym:	szt.	-	-	
a) w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności		-	-	
b) na sprzedaż		-	-	
5. Nabyte budynki z lokalami o innym przeznaczeniu	szt.	-	-	
a) w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności		-	-	
b) najem		-	-	
c) na sprzedaż		-	-	
6. Budowanie domów jednorodzinnych	szt.	-	-	
7. Nabywanie domów jednorodzinnych	szt.	-	-	
8. Poniesione nakłady na inwestycje	zł.	14 244 206,30	29 699 206,05	29 854 203,15
9. Źródła finansowania nakładów na inwestycje:	zł.	13 579 700,08	31 916 982,00	32 190 942,70
a) Cena nabycia osób trzecich				
b) wkłady budowlane		13 579 700,08	31 916 982,00	32 190 942,70
c) kredyty bankowe				
d) środki własne spółdzielni				
e) inne (zaliczki na budowę lokalu)				
10. Budynki realizowane (kontynuowane):	szt.	1	1	
a) lokale mieszkalne				
- liczba	szt.	40	40	
- powierzchnia	m ²	2 195,00	2 195,00	
- stopień zaawansowania w procentach		50	100	
b) lokale o innym przeznaczeniu				
- liczba	szt.	2	2	
- liczba miejsc postojowych	szt.	54	54	
-powierzchnia	m ²	1 669,25	1 669,25	
stopień zawansowania w procentach		50	100	

Warszawa 12-12-2025 r.

KOŃCOWE ROZLICZENIE FINANSOWE ZADANIA INWESTYCYJNEGO POD NAZWĄ "LAZUROWE APARTAMENTY" POŁOŻONYCH PRZY UL. STERNICZA 125A

lp	klatka	Kondygnacja	Piętro	Nr lokalu (bud.)	nr lokalu	pow. norma-akt.not.	ogródek-prawo do wylącznego korzystania [m2]	data zawarcia aktu notarialnego	nr miejsca postojowego	nr komórki lokatorskiej	data zawarcia aktu notarialnego
1	K1	2	1-piętro	3	1	72,33		14.11.2025r.	30B	-	14.11.2025r.
2	K1	2	1-piętro	4	2	55,36		19.08.2025r.	14	K22 (3,65m2)	19.08.2025r.
3	K1	2	1-piętro	5	3	63,11		26.08.2025r.	31B	-	26.08.2025r.
4	K1	2	1-piętro	6	4	62,81	85,11	28.10.2025r.	15; 16	-	28.10.2025r.
5	K1	3	2-piętro	7	5	72,61		w przygotowaniu	32A	-	w przygotowaniu
6	K1	3	2-piętro	8	6	55,55		19.08.2025r.	32B	-	19.08.2025r.
7	K1	3	2-piętro	9	7	62,76		11.08.2025r.	28A	K25 (3,81m2)	11.08.2025r.
8	K1	3	2-piętro	10	8	62,79		26.08.2025r.	10	K10 (4,97m2)	26.08.2025r.
9	K1	4	3-piętro	11	9	72,73		w przygotowaniu	33A	-	w przygotowaniu
10	K1	4	3-piętro	12	10	55,50		21.08.2025r.	40A	-	21.08.2025r.
11	K1	4	3-piętro	13	11	63,30		25.09.2025r.	5	K5 (2,86m2)	25.09.2025r.
12	K1	4	3-piętro	14	12	62,72		23.10.2025r.	9	K9 (2,87m2)	23.10.2025r.
13	K1	5	4-piętro	15	13	72,57		23.07.2025r.	20; 27A	K17 (7,40m2)	23.07.2025r.
14	K1	5	4-piętro	16	14	56,30		w przygotowaniu	38A	-	w przygotowaniu
15	K1	5	4-piętro	17	15	63,41		21.08.2025r.	34A	-	21.08.2025r.
16	K1	5	4-piętro	18	16	62,75		w przygotowaniu	8; 29A	K8 (2,72m2)	w przygotowaniu
17	K1	6	5-piętro	19	17	72,53		22.08.2025r.	13	-	22.08.2025r.
18	K1	6	5-piętro	20	18	55,62		16.10.2025r.	31A	-	16.10.2025r.
19	K1	6	5-piętro	21	19	63,49		19.09.2025r.	21	K18 (3,96m2)	19.09.2025r.
20	K1	6	5-piętro	22	20	63,09		12.08.2025r.	19	K16 (6,21m2)	12.08.2025r.
21	K2	1	Parter	23	21	35,50		w przygotowaniu	11	K11 (3,25m2)	w przygotowaniu
22	K2	1	Parter	24	22	47,63	304,3	w przygotowaniu	12	K12 (3,52m2), K23 (4,60m2)	w przygotowaniu
23	K2	1	Parter	25	23	37,50	19,74	16.09.2025r.	22	K19 (3,96m2)	16.09.2025r.
24	K2	1	Parter	26	24	37,46	23,1	11.09.2025r.	23; 24	-	11.09.2025r.
25	K2	2	1-piętro	27	25	45,57		09.10.2025r.	1	K1 (2,78m2)	09.10.2025r.

26	K2	2	1-piętro	28	26	46,82	14.10.2025r.	25	K20 (2,30m2)	14.10.2025r.
27	K2	2	1-piętro	29	27	37,67	11.09.2025r.	35A	-	11.09.2025r.
28	K2	2	1-piętro	30	28	47,09	w przygotowaniu	37B	-	w przygotowaniu
29	K2	3	2-piętro	31	29	45,77	21.08.2025r.	27B	-	21.08.2025r.
30	K2	3	2-piętro	32	30	46,88	w przygotowaniu	6;7	K6 (3,36m2); K7 (2,72m2)	w przygotowaniu
31	K2	3	2-piętro	33	31	37,68	28.10.2025r.	18	K15 (6,46m2)	28.10.2025r.
32	K2	3	2-piętro	34	32	47,29	13.08.2025r.	-	-	13.08.2025r.
33	K2	4	3-piętro	35	33	45,67	21.08.2025r.	35B	K24 (5,97m2)	21.08.2025r.
34	K2	4	3-piętro	36	34	46,51	w przygotowaniu	28B	-	w przygotowaniu
35	K2	4	3-piętro	37	35	37,84	w przygotowaniu	26	K21 (2,45m2)	w przygotowaniu
36	K2	4	3-piętro	38	36	47,06	w przygotowaniu	17	K14 (6,67m2)	w przygotowaniu
37	K2	5	4-piętro	39	37	45,61	w przygotowaniu	33B	-	w przygotowaniu
38	K2	5	4-piętro	40	38	78,40	28.10.2025r.	2	K2 (2,68m2)	28.10.2025r.
39	K2	6	5-piętro	41	39	45,74	w przygotowaniu	30A	-	w przygotowaniu
40	K2	6	5-piętro	42	40	79,14	26.06.2025r.	4	K04(2,04)	26.06.2025r.
41	K1	1	Parter	U1	U1	156,67	03.07.2025r.	-	-	03.07.2025r.
42	K1	1	Parter	U2	U2	149,11	03.07.2025r.	mpz 1,2,3	-	w przygotowaniu
43	-	-1	GARAŻ	G1	G1	1272,91	26.05.2025r.	38B	-	w przygotowaniu
SUMA						3788,85				

Koszt realizacji inwestycji netto wynosi: 29 854 203,15 PLN

UWAGA: Budynek posiada pełną do kumnetację przygotowaną do dalszej eksploatacji rozliczenia zadania inwestycyjnego.

Dokumentacja kompletna wymagana prawem:

1. Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr IWT/77/U/2025 - pozwolenie na użytkowanie
2. Świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku oraz lokali
3. Zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla działki gruntu

Warszawa, dnia 27.02.2026 r.

Oświadczenie Zarządu

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie oświadcza, że w okresie objętym lustracją jak i w trakcie lustracji Spółdzielnia na gruntach będących w jej władaniu nie ustanawiała obciążeń hipotecznych ani nie dokonywała ich sprzedaży.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"
mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"
Zbigniew Gaca-Richter

Warszawa, dnia 27.02.2026 r.

Oświadczenie Zarządu

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie oświadcza, że w okresie objętym lustracją jak i w trakcie lustracji przeciwko Spółdzielni nie toczyły się sprawy sądowe i nie ma skierowanych spraw do organów ścigania.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"
mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"
Zbigniew Gaca-Richter