

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

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

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

Prezydium Rady Nadzorczej pracowało w składzie:

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

Komisja Techniczna pracowała w składzie:

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

Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

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

W Komisji Przetargowej Rady Nadzorczej uczestniczyły następujące osoby:

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

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

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

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

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

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

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

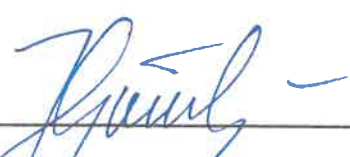
W okresie sprawozdawczym podczas 13 posiedzeń Rady Nadzorczej rozpatrywane były zagadnienia z zakresu spraw organizacyjnych związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, gospodarki zasobami Spółdzielni oraz spraw inwestycyjnych. Na posiedzeniach podjęto zdecydowaną większością głosów (97,6% głosów „za”)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

Sprawy


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

Wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w 2025 roku:

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


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

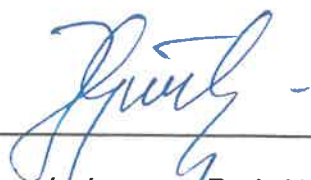
L.p.	Uchwała nr	Data	Uchwała	liczba członków w Rady	obecni	%	za	przeciw	wstrz
Sprawy gospodarki Spółdzielni:									
1.	2	16.01.2025	w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na montaż podzielników ciepła w budynku przy ul. Lazurowej 2a.	15	15	100,0%	14	1	0
2.	6	27.02.2025	w sprawie przyjęcia Planu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


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

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

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

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



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

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

średnia frekwencja

92,9%

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

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

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

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

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

Podsumowanie

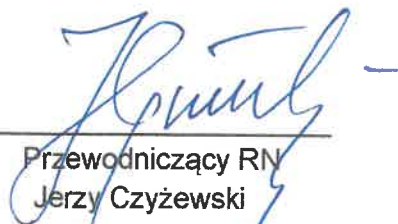
W związku z zakończeniem inwestycji „Lazurowe Apartamenty”, która została ona rozliczona w 2025 roku (uchwała Rady Nadzorczej nr 22 z dn.15.05.2025 r.). Wynik finansowy netto inwestycji wyniósł 2 163 696, 55 zł netto i o jego podziale będzie decydować Walne Zgromadzenie w 2026 roku Zysk z przedmiotowej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


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


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

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

Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej

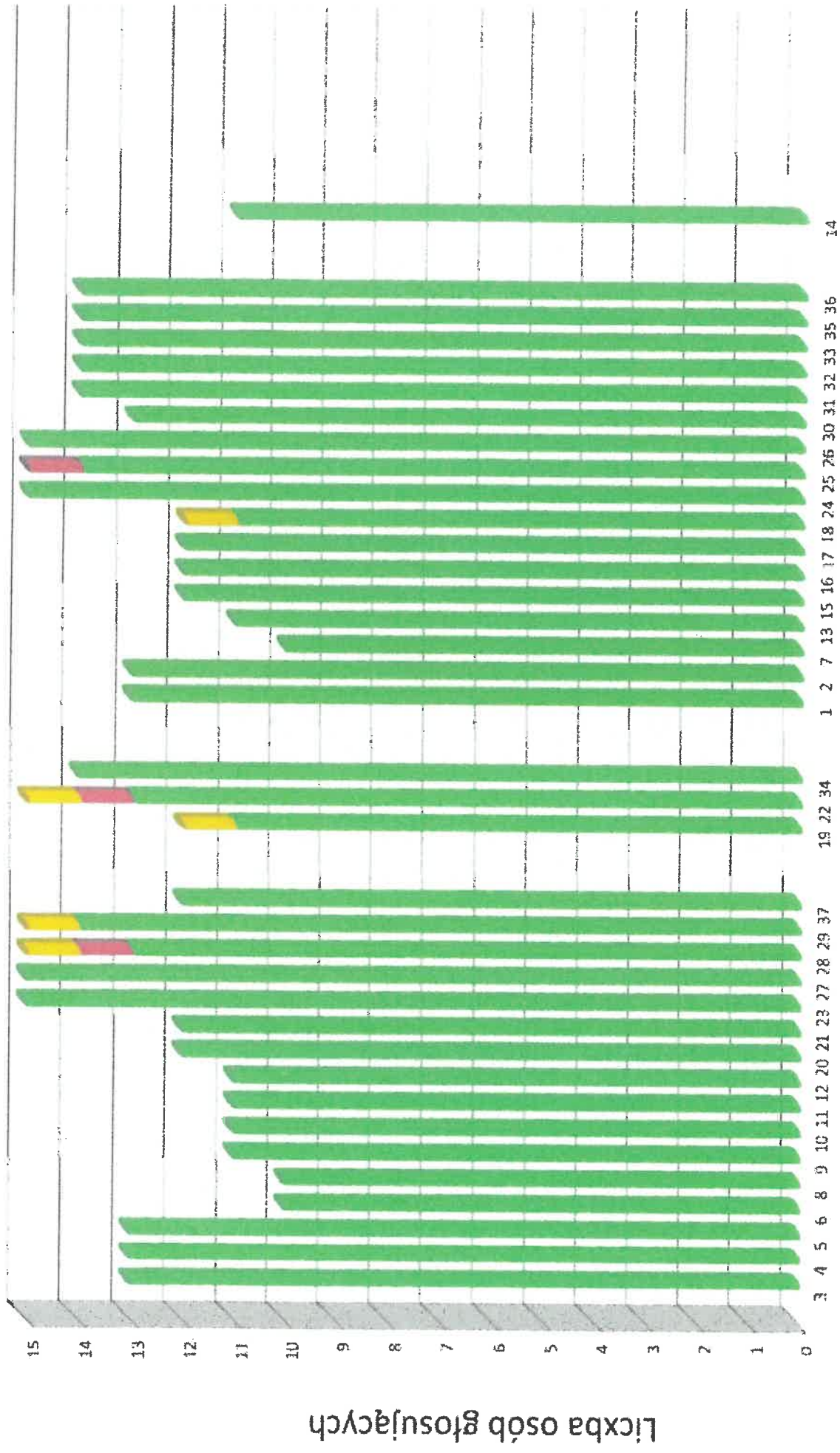

Przewodniczący RN
Jerzy Czyżewski


Wiceprzewodniczący RN
Marek Owsianko


Sekretarz RN
Bernadetta Woźniak

Warszawa, dn. 26.03.2025 r.

Głosowania uchwał Rady Nadzorczej w 2025 r.



Liczba osób głosujących

Numery uchwał

■ ZA
■ PRZECIW
■ WSTRZYMI

[Handwritten signature]

SPRAWOZDANIE
z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie
Za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku Komisja Rewizyjna pracowała w następującym składzie:

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

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła posiedzenia w dniach:

- 16.01.2025;
- 20.02.2025;
- 20.03.2025;
- 24.04.2025;
- 10.09.2025.

W okresie sprawozdawczym komisja omówiła poniższe punkty:

- Omówienie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok.
- Omówienie Raportów Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
- Omówienie Raportów Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowa Oaza”.
- Omówienie Sprawozdania Komisji Rewizyjnej i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
- Omówienie sprawozdania z działalności Zarządu i Sprawozdania Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2024 rok.
- Omówienie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 rok.
- Kontrola przetargów zrealizowanych w I półroczu 2025 roku. W II półroczu Spółdzielnia nie przeprowadzała żadnych przetargów.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości stawek na: fundusz remontowy dźwigów oraz remonty i modernizację ciągów pieszo-jezdných na terenie SM Lazurowa.
- Omówienie kalkulacji nakładów i ceny sprzedaży inwestycji „Lazurowa Oaza” – domki ul. Okrętowa.
- Omówienie oraz analiza wpływającej do Komisji Rewizyjnej korespondencji.



1. Posiedzenie z dnia 16 stycznia 2025 r.

Główne tematy: Rozliczenie inwestycji, kontrola przetargów i plany termomodernizacyjne.

- **Inwestycja „Lazurowe Apartamenty”:** Komisja przeanalizowała raport Inżyniera Kontraktu za okres sierpień–październik 2024. Inwestycja została oceniona jako znacznie zaawansowana; raport przyjęto jednogłośnie.
- **Kontrola Przetargów (II półrocze 2024):**
 - **Regulacja CO:** Wybrano firmę INSTSAN (najkorzystniejsze ceny dla większości budynków).
 - **Konserwacja i pogotowie techniczne:** Po rezygnacji z poprzedniego wykonawcy (firma Gancarczyk), wybrano firmę INSTANT (właściciel Andrzej Siemla). Zwrócono uwagę na konieczność poprawy jakości obsługi technicznej i nowoczesne podejście nowego wykonawcy.
- **Plany Inwestycyjne (Fotowoltaika):** Spółdzielnia ubiega się o granty z BGK na budynki Sternicza 129 i 131. Szacowany koszt to odpowiednio 187 tys. zł dla Sterniczej 129 i 210 tys. zł, dla Sterniczej 131. **W wyniku przeprowadzonej kontroli przetargów:**
 - potwierdzono zgodność procedur z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni,
 - przetargi nieograniczone były realizowane dla prac przekraczających 150 tys. zł,
 - do udziału zapraszano sprawdzone firmy o pozytywnej opinii.

W przeprowadzonej kontroli inwestycji „Lazurowe Apartamenty” oraz „Lazurowa Oaza” Komisja stwierdziła, iż:

- raporty były przedstawiane cyklicznie,
- nie zgłoszono uwag do przedstawionych materiałów,
- inwestycja była realizowana zgodnie z harmonogramem.

2. Posiedzenie z dnia 20 lutego 2025 r.

Główne tematy: Projekt Planu rzeczowo-finansowego na rok 2025 oraz analiza kosztów eksploatacji.

- **Sytuacja Finansowa i Eksploatacja:**
 - Odnotowano wzrost planu o ok 10% w stosunku do roku poprzedniego z uwagi na wzrost cen środków czystości, deratyzacji (Pojawienie się dużej ilości szczurów i insektów w budynkach) oraz usuwanie skutków wandalizmu – m.in. uszkodzona winda w budynku Rozłogi 2, uszkodzenie słupa między Lazurową a Rozłogi 9 koszt ok. 8 000 zł).
 - **Stawka eksploatacyjna:** Od 1 stycznia 2025 r. wzrasta o 0,15 gr/m² oraz od 1 lipca o 0,15 gr/m². Przewiduje się niedobór na GZM (Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi) w wysokości 1 123 350,00 zł.
- **Planowane Remonty 2025:**
 - Wymiana przyłącza wodociągowego Lazurowa 4
 - Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych
 - Płukanie instalacji CO i cyrkulacji we wszystkich budynkach.

- Kontynuacja dociepleń stropów piwnic (Lazurowa 12, Rozłogi 9, Lazurowa 2 i Lazurowa 6).
 - Konserwacja zieleni plus nasadzenia zgodnie z wytycznymi Urzędu Dzielnicy
 - **Nowe Zasoby (Lazurowe Apartamenty / Sternicza 125A):** Budynek generuje nowe koszty (ochrona, monitoring, utrzymanie platform parkingowych), ale stawka za sprzątnięcie została ustalona na poziomie 1,85 zł/m².
-

3. Posiedzenie z dnia 20 marca 2025 r.

Główne tematy: Przygotowanie sprawozdawczości rocznej za rok 2024.

- **Działania formalne:** Komisja skupiła się na omówieniu Sprawozdania Komisji Rewizyjnej dla Rady Nadzorczej oraz ogólnego Sprawozdania Rady Nadzorczej za cały rok 2024 (okres od 01.01.2024 do 31.12.2024).
- **Ciągłość kontroli:** Przyjęto protokół z poprzedniego miesiąca, zatwierdzając tym samym kierunki analiz finansowych przedstawione przez Główną Księgową i Dział Techniczny.

Kluczowe Wnioski dla Rady Nadzorczej:

1. **Realia Finansowe:** Spółdzielnia mierzy się z presją inflacyjną (wzrost kosztów usług informatycznych, ochrony i mediów).
 2. **Modernizacja Energetyczna:** Kluczowym punktem jest przejście na własne źródła energii (fotowoltaika) oraz termomodernizacja, co ma w przyszłości obniżyć koszty utrzymania nieruchomości.
 3. **Utrzymanie Mienia:** Dużym wyzwaniem pozostają koszty usuwania dewastacji np. wind ławek.
-

4. Posiedzenie z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Omówiono sprawozdania:

- z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2024 rok
- sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 rok,
- projekt założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 rok.

Na podstawie przedstawionych danych, kondycja finansowa Spółdzielni na koniec 2024 roku przedstawiała się następująco:

- **Suma bilansowa:** 78 777,492 zł.
- **Środki trwałe w budowie:** 35 350 744,38 zł (głównie inwestycja „Lazurowe Apartamenty”).
- **Należności:** 1 902 089,68 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych
- **Zobowiązania:** 6 034 929,27 zł



Komisja dokonała analizy planu rzeczowo-finansowego na rok 2026.

Wydatki i Remonty: Zaplanowano prace remontowe w tym: m.in.:

- Remonty dźwigów (wind):
- Instalacje fotowoltaiczne: planowane na budynkach Lazurowa 2 i 2A
- Wymiana pionów i polimeryzacja instalacji gazowej w kolejnych budynkach.
- Wykonanie instalacji p.poż w budynkach Siemiatycka 1 i Rozłogi 6.
- Malowanie klatek
- Komisja Rewizyjna w składzie: Ewa Bilińska, Hanna Gadomska, Bernadetta Woźniak, Jadwiga Zalisz, **jednogłośnie (4 głosy „za”)** przyjęła wszystkie punkty omawiane podczas spotkania.

5. Posiedzenie z dnia 10 września 2025 r.

1. Sytuacja Finansowa i Eksploatacja (I półrocze 2025)

Komisja poddała szczegółowej analizie sprawozdanie Zarządu z działalności za I półrocze 2025 roku. Główne wnioski z analizy finansowej przedstawiają się następująco:

- **Przychody i Koszty:** Planowane przychody z eksploatacji wyniosły **6 025 000 zł**. Realizacja kosztów na dzień 30.06.2025 r. zamknęła się w kwocie **3 122 684,95 zł (51,83%)**. Komisja nie stwierdziła istotnych przekroczeń budżetowych w tym obszarze.
- **Fundusz Remontowy:** Przychody na fundusz remontowy wyniosły **1 811 045,70 zł**, a ich wykonanie ukształtowało się na poziomie **719 517,43 zł (ok. 40%)**.
- **Zadłużenie Mieszkańców:** Największy niepokój wzbudził utrzymujący się wysoki poziom zadłużenia mieszkańców z tytułu opłat eksploatacyjnych, który wynosił ok. **1 200 000 zł**.

2. Zmiana Stawek i Fundusze Celowe

Podczas prac Komisja zaakceptowała wnioski Zarządu dotyczące urealnienia stawek funduszy, co jest podyktowane koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa technicznego budynków:

- **Fundusz remontowy dźwigów:** Zalecono podwyższenie stawki z **0,53 zł/m²** do **0,62 zł/m²** w budynkach wysokich. Decyzja ta wynika z pilnej potrzeby modernizacji dźwigów (m.in. w budynku Lazurowa 4). Koszty znacznie przewyższa zgromadzone środki.
- **Ciągi pieszo-jezdne:** Komisja pozytywnie zaopiniowała zmianę stawki na fundusz przeznaczony na utrzymanie i modernizację infrastruktury komunikacyjnej na terenie Spółdzielni.



- **Energia i Fotowoltaika:** Odnotowano pozytywne efekty inwestycji w fotowoltaikę (budynki Sternicza 129 i 131) oraz pozyskanie grantów na kolejne budynki, co ma w przyszłości generować oszczędności w kosztach energii.

3. Inwestycje i Rozwój – „Lazurowa Oaza”

Komisja przeanalizowała raport Inżyniera Kontraktu dla inwestycji „Lazurowa Oaza” (za okres listopad 2024 – marzec 2025):

- Pierwszy etap inwestycji (prace ziemne, fundamenty, płyta fundamentowa) został zakończony zgodnie z terminem.
- Wskazano na konieczność zawieszenia planów dotyczących garażu wielopoziomowego
- Planowane zapotrzebowanie na środki remontowe w perspektywie najbliższych lat oszacowano na poziomie ok. **22 000 000 zł**, co przy obecnym braku nadmiarowych przychodów z nowych inwestycji, wymusza ostrożną politykę finansową.

Podsumowanie roku 2025

Komisja Rewizyjna w 2025 roku skupiła się na monitorowaniu stabilności finansowej spółdzielni w obliczu rosnących kosztów eksploatacji oraz nadzorze nad kluczowymi inwestycjami (Lazurowa Oaza, modernizacja dźwigów). Głównym wyzwaniem pozostaje konieczność dyscyplinowania płatności od mieszkańców (zadłużenie na poziomie 1,7 mln zł).

Komisja pozytywnie opiniowała większość wniosków Zarządu, mając na uwadze podejmowane działania w celu zapewnienia płynności finansowej, zatwierdzając tym samym:

- zmianę stawki funduszu remontowego dźwigów : z **0,53 zł/m²** → **0,62 zł/m²**,
- zmiany opłat eksploatacyjnych

Stwierdziliśmy, iż:

- działalność Zarządu była prowadzona prawidłowo,
- gospodarka finansowa jest przejrzysta,
- decyzje inwestycyjne są uzasadnione,

Podsumowanie końcowe

W omawianym okresie Komisja Rewizyjna realizowała swoje obowiązki statutowe, w szczególności poprzez:


- przeprowadzanie kontroli gospodarki finansowej Spółdzielni,
- analizę sprawozdań finansowych Zarządu,
- kontrolę zgodności działań Zarządu ze Statutem i uchwałami Walnego Zebrania.

Komisja stwierdza, iż w trakcie przeprowadzonych kontroli nie zaobserwowała żadnych działań ze strony Zarządu, które mogłyby budzić wątpliwości co do ich skuteczności lub



rzetelności. Komisja Rewizyjna wyraża przekonanie, że Zarząd działa w interesie Spółdzielni oraz podejmuje trafne decyzje, które przyczyniają się do jej rozwoju.

W związku z powyższym, Komisja Rewizyjna zaleca Radzie Nadzorczej, aby rekomendowała udzielenie absolutorium Zarządowi przez Walne Zgromadzenie.


.....
Hanna Gadamska
V -ce Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej


.....
Ewa Bilińska
Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

SPRAWOZDANIE

z prac Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Na dzień składania sprawozdania Komisja Techniczna pracowała w następującym składzie:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Jerzy Czyżewski - PRZEWODNICZĄCY | [Rozłogi 7] |
| 2. Krzysztof Marek Bielecki - V-CE PRZEWODNICZĄCY | [Rozłogi 5] |
| 3. Agnieszka Grabowska | [Sternicza 131] |
| 4. Barbara Mulińska | [Lazurowa 2] |
| 5. Marcin Nestorowicz | [Rozłogi 9] |
| 6. Marek Owsianko | [Rozłogi 2] |
| 7. Piotr Runowski | [Rozłogi 3] |
| 8. Marek Snopiński | [Siemiatycka 1] |
| 9. Krzysztof Soćko | [Lazurowa 12] |
| 10. Teresa Węclawska | [Lazurowa 6] |

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 6 posiedzeń w dniach: 20.02.2025, 20.03.2025, 24.04.2025, 25.06.2025, 10.09.2025, 20.11.2025. Na każdym posiedzeniu było quorum, a średnia frekwencja wynosiła 83%.

Posiedzenie 20.02.2025 r. – Protokół nr 1/2025

1. Omówienie projektu planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok.

Projekt planu na 2025 rok wzrasta o ok. 10% w stosunku do poprzedniego roku. Nie udało się niektórych pozycji zmniejszyć tak jak byśmy chcieli. Największym przekroczeniem w planie eksploatacji na rok 2024 są środki czystości i materiały dla gospodarzy. Przyczyną jest narastająca ilość dezynfekcji i deratyzacji wraz ze wzrostem ilości szczurów i insektów. Inne wysokie przekroczenie to usuwanie skutków dewastacji.

Wzrosty osobowego funduszu płac, bezosobowego i wynagrodzeń Rady Nadzorczej, są skutkiem podniesienia najniższej płacy krajowej, co pociąga za sobą wzrost kosztów, na które nie mamy wpływu. Usługi informatyczne też rosną o wysokość inflacji. Planowane są sukcesywne wymiany kamer monitoringu i ustawienie nowych w wyznaczonych miejscach. Będzie to rozłożone w czasie.

*Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2025
z dnia 23.03.2026 r.*

Rosną koszty konserwacji zieleni w tym nasadzenia. Za każde wycięte drzewo wymagane jest posadzenie od 3 do 5 nowych drzew i to wyznaczonych jakiego gatunku i wielkości, co jest narzucone przez Urząd Dzielnicy.

Konserwacja budynków i urządzeń najbardziej rzutuje koszty eksploatacji. Niestety byliśmy zmuszeni do rezygnacji z usług firmy pana Gancarczyka. gdyż jakość świadczonych usług była coraz gorsza, a właściciel eskalował żądania tak, że dalsza współpraca stała się niemożliwa. Przeprowadziliśmy przetarg nieograniczony. Wybraliśmy ze zgłoszonych firm tańszą ale ceny są w zakresie cen warszawskich.

Ogólnie, niedobór na GZM to 123 000 zł.

Plan remontów na rok 2025 przewiduje remont i dzierżawę dźwigów w kwocie 386 456,98 zł, wymianę przyłącza wodociągowego Lazurowa 4 za 200 000 zł i Siemiatycka 1 - 65 000 zł. W planie też remont pokontrolny pionów wentylacyjnych za 15 000 zł.

Na usuwanie awarii jest przeznaczony 35 000 zł.

Kolejne prace to płukanie instalacji CO. i cyrkulacji we wszystkich budynkach. Planujemy docieplenie stropów piwnic Lazurowa 12 i Rozłogi 9, Lazurowa 2 i Lazurowa 6; wykonanie instalacji fotowoltaicznej na budynkach Sternicza 129 i 131. Uzyskaliśmy na to granty z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Następnie omówiono gospodarkę finansową „Lazurowych” zasobów Spółdzielni.

W głosowaniu (8 głosów za, 1 wstrzymujący się, 0 przeciw) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie uchwały w sprawie projektu planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok.

2. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie podwyżki za centralne ogrzewane w budynkach mieszkalnych.

Veolia narzuca nam podwyżki: nowe stawki wchodzi od lipca br w wyniku procesu uwalniania cen. Od lipca 2025 do końca br. są przewidywane jeszcze trzy podwyżki. Ubiegłoroczne podwyżki wyniosły: za ciepło i przesył ciepła – 4,5%, za gotowość i opłaty stałe o 5,3%. Ale wzrost w 2025 r. będzie prawdopodobnie wyższy: np. faktura za styczeń była o 50% wyższa niż w grudniu, chociaż styczeń był wyjątkowo ciepły. (faktura została odesłana Veolii w ramach reklamacji) W związku z przewidywanymi podwyżkami zmuszeni byliśmy przeliczyć na nowo zaliczki dla poszczególnych budynków. Obliczenia ceny ciepła dokonane przez Spółdzielnię wg wzoru opublikowanego przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska nie zgadzają się z wartością podaną przez Veolię na ostatniej fakturze, stąd reklamacja. Nie mniej jednak w związku z zapowiadany podwyżkami zmuszeni jesteśmy podnieść zaliczki na ogrzewanie dla poszczególnych budynków. Oprócz tego czekają nas jeszcze prawdopodobnie podwyżki za ciepłą wodę.

W głosowaniu jednogłośnie (9 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie uchwały w sprawie podwyżki za centralne ogrzewane w budynkach mieszkalnych

Posiedzenie 20.03.2025 r. – Protokół nr 2/2025

1. Omówienie Sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Przewodniczący Jerzy Czyżewski zapytał, czy są jakieś uwagi do Sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Żadne uwagi nie zostały zgłoszone.

W głosowaniu jednogłośnie (7 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie Sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

2. Omówienie Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Prowadzący zebranie Jerzy Czyżewski zapytał, czy są jakieś uwagi do Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Żadne uwagi nie zostały zgłoszone.

W głosowaniu jednogłośnie (7 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Posiedzenie 24.04.2025 r. – Protokół nr 3/2025

1. Omówienie Sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok.

Prezes Zarządu omówił na dwa najważniejsze fundusze: plan eksploatacji – wykonany z bardzo niewielkim przekroczeniem i fundusz remontowy, przekroczony o 65.530 zł, który to wynik przechodzi do bilansu na rok następny. Wynik finansowy Spółdzielni omówiła Główna Księgowa – Bilans za rok zamyka się kwotą 78.777.492 zł i jest wyższy od zeszłorocznego (62.778.886 zł) głównie z powodu większych niż w roku 2023 środków trwałych w budowie (35.350.744 zł vs 18.596.560 zł). Wynik finansowy na GZM jest podobnie jak w roku 2023 jest ujemny: 2.971.000 zł. Bilans jest badany przez biegłego Zakończenie przewidywane jeszcze w kwietniu br.)



*Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2025
z dnia 23.03.2026 r.*

Kierownik Działu Technicznego pan Robert KRAWCZAK omówił wykonanie planu remontów. Nie wykonano przyłączy wodociągowych do budynku Lazuruwa 4 z powodu niezależnego od Spółdzielni opóźnienia w wydawaniu zgody ZDM na jego wykonanie. Będzie realizowane w br. Mamy duże przekroczenie planu w pozycji prace remontowe po przeglądach technicznych (wymiana drzwi wejściowych L12, R2 i R7; remonty pomieszczeń na zwyżkach L4 i R2; kabel zasilający R6) – prace okazały się niezbędne, ze względu na stan techniczny obiektów) – razem ponad 150 tys. zł. Koszty usuwania awarii zostały przekroczone o prawie 130 tys. zł: wynikające z m.in z rozdzielania zasilania oświetlenia (podłączenie do budynków zamiast do centralnej magistrali kablowej. bardzo awaryjnej na skutek jej „zestarzenia się”. W przyszłości pozwoli to na łatwiejsze podłączenie fotowoltaiki z poszczególnych budynków.

W głosowaniu jednomyślnie (10 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazuruwa” oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok

2. Omówienie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2026 r

Planowane przychody z lokali mieszkalnych w r. 2026 powinny wynieść 19.191.000 zł., przychody z pożytków i lokali użytkowych 2.229.000 zł. Przychody z inwestycji: 12.000.000 zł. Ogółem przychody są planowane na 34.893.000 zł. Planowane koszty na 36.253.000 zł. Koszty planujemy ze wzrostem na poziomie 1%. Planowany wynik na GZM będzie nadal ujemny: -1.778.000 zł. Planowany zysk netto na działalności gospodarczej = 589.000 zł.

Założenia do planu rzeczowo-finansowego remontów na 2026 r. przewidują m.in. wykonanie instalacji nawodnionej ppoż. S1 i R6 (konieczne dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów ppoż.) – 750.000 zł., Polimeryzacja instalacji gazowej L6 (275.000 zł). Łącznie planowane koszty remontów w 2026 r. wyniosą ponad 1.811.000 zł. W ramach funduszy celowych (termomodernizacja i fotowoltaika) wykonane zostaną m.in. regulacje instalacji CO (L6, L12, R9) na sumę 1.250.000 zł. I wykonanie fotowoltaiki na budynkach L2 i L2a – 313.528 zł. Ogółem koszt prac w ramach funduszy celowych wyniesie 1.618.500 zł.

Prezes zwrócił uwagę, że dotychczasowa stawka na fundusz remontowy (1,40 zł/m²/m-c) jest zbyt niska na pokrycie rosnących potrzeb remontowych. Zasilimy fundusz remontowy i eksploatacje zyskami z „Lazuruwych Apartamentów” Liczymy na grant za fotowoltaikę.

W głosowaniu jednomyślnie (10 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2026 r.

Posiedzenie 25.06.2025 r. – Protokół nr 4/2025

1. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie przyspieszenia terminu prac-na elewacji budynku przy ulicy Rozłogi 6 ze względu na stan powłoki malarskiej i warstwy docieplenia.

Wniosek przedstawił Kierownik Działu Technicznego pan Robert Krawczak Stan dociepleń budynków ze starych zasobów jest b. słaby: ocieplenia się odspajają, powłoki malarskie są zniszczone i zagłonięte. Ocieplenia były robione w kilku etapach, wszystkie są w złym stanie. Ocieplenia zostały wykonane niezgodnie z ówczesnym projektem: nie ma kołków mocujących lub są w znacznie mniejszej liczbie niż zaprojektowano. Zaczyna odpadać wełna mineralna, zwłaszcza z górnych powierzchni ścian szczytowych. Musimy sprawdzić stan wszystkich ścian.

Prezes poinformował, że Spółdzielnia zaskarżyła Zarząd z lat 2000. do Sądu ale Sąd oddalił pozew stwierdzając, że odpowiedzialność ponosi ówczesna Komisja Przetargowa i ogólnie brak nadzoru. Sprawa jest zamknięta.

Prezes potwierdził, że nie możemy pozostawić stanu dotychczasowego, i musimy zabezpieczyć elewacje do czasu termomodernizacji.

Zgodnie z uchwałami RN, po modernizacji i regulacji instalacji CO, należy zamontować podzielniki kosztów ciepła. Rada budynku Sternicza 131 przesłała do Zarządu uchwałę (z 2019 roku !!!), że nie zgadza się na montaż podzielników. W związku z tym Prezes oświadczył, że wstrzymujemy instalację podzielników w/w budynku. W związku z powyższym Zarząd dostarczy do budynku Sternicza 131 pisma informacyjne. Nie możemy działać w ten sposób, że Rada Nadzorcza coś uchwała i jest to torpedowane przez grupkę mieszkańców

W głosowaniu jednomyślnie (7 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie wniosku Zarządu w sprawie przyspieszenia terminu prac-na elewacji budynku przy ulicy Rozłogi 6 ze względu na stan powłoki malarskiej i warstwy docieplenia.

Posiedzenie 10.09.2025 r. – Protokół nr 5/2025

1. Omówienie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2025 roku.

Prezes Zarządu i przedstawił w skrócie Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2025 r. Zwrócił uwagę na najważniejsze fundusze: eksploatacji, remontowy, celowe i windykcję. Na rok 2025 na eksploatację zaplanowano koszty w wysokości 6.025.000 zł. Wykonano plan w 51,8% tj. 3.122.685 zł. Nie ma istotnych przekroczeń. Fundusz remontowy(w tym dźwigi i ciągi komunikacyjne) planowany na 1.812 tys. zł., wykonanie – 719 tys. zł. Fundusze celowe obejmują termomodernizację (plan roczny: - 1.591,4 tys. zł – wykonanie obejmujące



*Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2025
z dnia 23.03.2026 r.*

przygotowanie dokumentacji i audyty 618 tys. zł.) i fotowoltaikę (plan roczny: – 2.061,7 tys. zł – wykonanie: 1.333 tys. zł.).

Złożyliśmy wnioski o granty na termomodernizację i fotowoltaikę. Ale granty otrzymamy po wykonaniu prac. Całość będzie rozłożona na 3 – 4 lata. W sprawozdaniu wykazujemy potrzeby remontowe Spółdzielni. Kształtują się one na poziomie 22 mln. zł. Wg obecnych cen. Dotychczas mieliśmy wpływ z inwestycji, ale wpływy te zmalały, więc kurczą się możliwości remontowe. Potrzeby remontowe są duże a wpływy na fundusz remontowy są bardzo małe, średnio 6 zł/m-c od lokalu, jest to dramatycznie mało.

Główna Księgowa zwróciła uwagę na zadłużenie mieszkańców wynoszące miesięcznie ok. 1,2 mln zł. Nie mamy restrykcji wobec dłużników – nie możemy np. zamknąć wody, odciąć ciepła czy energii elektrycznej. Mamy duży niedobór na GZM, stąd wniosek o podniesienie stawki eksploatację. Zastępca Głównego Księgowego omówiła wniosek na podniesienie stawki na eksploatację. Nie wynika on z podniesienia płac pracownikom, bo te nie rosną od dwóch lat, są tylko regulacje wynikające ze wzrostu płacy minimalnej. Podniesienie stawki zostanie przeprowadzone w dwóch etapach.

Kierownik Działu Technicznego zwrócił uwagę, że zaległości lokatorskie powodują też opóźnienia remontów, bo za wykonane prace trzeba płacić, praktycznie natychmiast.

W głosowaniu jednomyślnie (9 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie przedłożonego Sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2025 roku.

2. Omówienie wniosku Zarządu dotyczącego zmiany wysokości stawki opłat eksploatacji bieżącej w celu sfinansowania przez właścicieli lokali ujemnego wyniku GZM za rok 2024.

Główna Księgowa zwróciła uwagę, że musimy podnieść stawkę opłat na eksploatację bieżącą, by zapobiec narastaniu deficytu na GZM, co było już omawiane w poprzednim punkcie porządku obrad. Dotychczas deficyt był finansowany z innych pozycji, nawet z funduszu remontowego. Kiedyś wpływy z najmu lokali użytkowych były wyższe, dziś w związku postępującą ich degradacją techniczną wpływy nie rosną, a biorąc pod uwagę inflację – maleją, więc i deficyt rośnie.

W głosowaniu (8 głosów za, 1 głos wstrzymujący się) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie wniosku Zarządu o zmianę wysokości stawki opłat eksploatacji bieżącej w celu sfinansowania przez właścicieli lokali ujemnego wyniku GZM za rok 2024.



3. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy dźwigów dla budynków wysokich w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Prezes Zarządu przedstawił aktualny stan finansów funduszu remontowego dźwigów. W latach 2017-2024 naliczenia na fundusz wyniosły 2,319 mln zł, a wydatki – 4,355 mln zł. Wydatki były koniecznością, gdyż wynikały z przepisów technicznych: Urząd Dozoru Technicznego (UDT) może wyłączyć windę z eksploatacji ze skutkiem natychmiastowym po stwierdzeniu jej niesprawności lub przekroczenia resursu. Remonty robiliśmy finansując je z leasingu, kredytów itp. Czekają nas jeszcze remonty kilku dźwigów. Musimy podnieść stawkę na fundusz, która od kilku lat jest niezmienniana. Zarząd proponuje podnieść stawkę o 0,62 zł/m² mieszkania, co pozwoli zlikwidować deficyt ciągu 4,5 roku.

W głosowaniu jednomyślnie (9 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy dźwigów dla budynków wysokich w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

4. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na fundusz przeznaczony na utrzymanie, remonty oraz modernizację ciągów pieszo-jezdnych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Prezes Zarządu przypomniał, że fundusz remontowy dróg został wprowadzony w 2011 r. w wysokości 6 zł/m-c/lokal. Kwota 96 tys. zł/rok zbierana dotychczas nie pokrywa wszystkich kosztów utrzymania dróg i ciągów pieszo-jezdnych. Podniesienie stawki do 10 zł/m-c/lokal pozwoli na zebranie 140 tys. zł i nieco poprawi stan funduszu. Dotychczas potrzeby remontowe były pokrywane z zysków z inwestycji, bo ich po prostu, jak na razie, nie ma. Ciągi są zwłaszcza przez ciężkie śmieciarki.

W głosowaniu jednomyślnie (9 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na fundusz przeznaczony na utrzymanie, remonty oraz modernizację ciągów pieszo-jezdnych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

5. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Prezes Zarządu poinformował, że z realizowanej inwestycji „Lazurowa Oaza” nie będzie przychodów, które zasiliłyby fundusz remontowy. Warunki zabudowy na „Lazurowe Centrum” wg oświadczeń Urzędu Gminy mamy dostać we wrześniu. Jak je dostaniemy możemy zacząć projektowanie. Zwrócił uwagę, że projektowanie będzie dłuższe niż normalnie, gdyż teren przyszłej inwestycji ma bardzo „gęstą” sieć infrastruktury podziemnej.

*Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2025
z dnia 23.03.2026 r.*

Prezes omówił też logistykę inwestycji „Lazurowe Centrum”, kolejność realizacji obiektów i uwarunkowania finansowe: całość będzie finansowana przez przyszłych nabywców, a ponieważ budowa zacznie się nie wcześniej niż w roku 2027, więc do tego czasu nie możemy liczyć na żadne zyski z inwestycji, stąd konieczność podniesienia stawki na fundusz remontowy.

Stawka na fundusz od lat nie była zmieniana i wynosi 1,40 zł/m²/m-c od lokalu mieszkalnego.

Pan Robert Krawczak poinformował, że podniesienie stawki o 0,50 zł/m²/m-c; spowoduje wzrost funduszu z 96 tys.zł/m-c do 140 tys.zł/m-c. Podniesienie stawki umożliwi remont i modernizację wszystkich tablic elektrycznych i rozdzielnic, które są wykonane w technologii „aluminiowej” – koszt dla całego osiedla ok. 2 mln zł. Pilnej wymiany wymagają także kable podziemne zasilające i kable oświetleniowe. Przy braku zasilania funduszu z zysków z inwestycji podwyżka jest konieczna.

Prezes zwrócił uwagę, że czeka nas też wymiana lub generalny remont instalacji gazowej. Nie ma technicznych możliwości wymiany instalacji ze względu na konstrukcję klatek schodowych ani możliwości instalacji indywidualnych liczników.

W głosowaniu jednomyślnie (9 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Posiedzenie 20.11.2025 r. – Protokół nr 6/2025

1. Omówienie korekty planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na rok 2025.

Kierownik Działu Technicznego pan Robert Krawczak omówił wniosek Zarządu o korektę planu. Dotyczy ona trzech pozycji planu:

- Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków w wysokości 100 000,00 zł
- Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg w wysokości 45 000,00 zł
- Usuwanie awarii 113 066,00 zł

Stan instalacji gazowej przewidzianej jeszcze w tym roku do polimeryzacji jest na tyle dobry, że te prace można przeprowadzić w przyszłym roku, a z pieniędzy przeznaczonych na ten rok sfinansować w/w pozycje planu, których wykonanie jest niezbędne i pilne.



W głosowaniu jednomyślnie (8 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie wniosku Zarządu w sprawie korekty planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na rok 2025.

2. Omówienie informacji Zarządu w sprawie instalacji fotowoltaiki.

Kierownik Techniczny poinformował, że instalacja na Sterniczej 129/131 jest gotowa do rozruchu.

P. Agnieszka Grabowska poinformowała, że mieszkańcy budynku pytają, kiedy dostaną obniżone rachunki za prąd, w wyniku oszczędności energii po uruchomieniu instalacji?

P. Krawczak poinformował, że inwestycja musi się najpierw zwrócić (kilka lat) a potem przy przewidywanym wzroście kosztów energii w Polsce zysk z instalacji będzie zmniejszał opłaty.

W głosowaniu (8 głosów za, 1 głos wstrzymujący się) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie do wiadomości przedłożonej informacji Zarządu o instalacji fotowoltaiki na budynku Sternicza 129/131.

Członkowie Komisji Technicznej desygnowani do Komisji Przetargowej:

Krzysztof Marek Bielecki
Jerzy Czyżewski
Agnieszka Ewa Grabowska
Jan Piotr Runowski
Marek Tomasz Owsianko
Teresa Maria Węćławska

brali udział w posiedzeniach w/w Komisji przy rozstrzyganiu konkursów i przetargów:

Przetarg ograniczony w dniu 21.01.2025 r.

Przetarg na wybór oferty na współpracę w ramach generalnego realizatora inwestycji (GRI) : „Inwestycji polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości położonej w centralnej części osiedla”.

Wybrano firmę do prowadzenia dalszych negocjacji:

5th Avenue Holding S. A.; Pl. Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa




Członkowie Komisji Technicznej uczestniczyli także w odbiorach technicznych przeprowadzanych remontów obiektów i modernizacji instalacji.

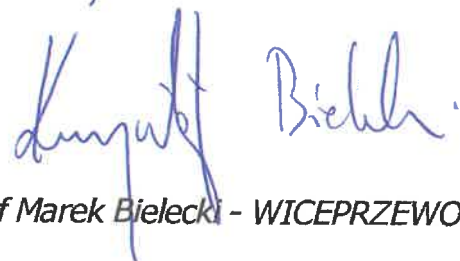
Szczegółowe dane zawierają Protokoły Komisji Przetargowej oraz Protokoły Komisji Odbiorowych.

Sprawozdanie sporządził


Jerzy CZYŻEWSKI

Podpisy Prezydium Komisji Technicznej


Jerzy CZYŻEWSKI - PRZEWODNICZĄCY


Krzysztof Marek Bielecki - WICEPRZEWODNICZĄCY

Warszawa, dn. 23.03.2026 r.