

Protokół nr 5/2026 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 23 kwietnia 2026 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 23.04.2026 r. o godzinie 18:00 a zakończono o godzinie 20:12

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło trzynastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska - Karwowska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

- Zbigniew Gaca – Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”)
- Dorota Dolota (Główna Księgową i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Beata Kossak-Chrzanowska (Specjalista ds. Organów Statutowych i Biura Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Jakub Miszkiewicz (Kierownik Działu Inwestycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),

- Iwona Socha i Adam Kruss – przedstawiciele firmy 5 th Avenue,
- Paweł Izdebski Prezes firmy Budomex.

III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 3/2026 i 4/2026.
4. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Generalnego Realizatora Inwestycji dla przedsięwzięcia pn. „Lazurowe Centrum”.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2025 rok.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2027 rok, włącznie z planem remontów.
7. Podjęcie uchwały w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca-Richter w roku 2025.
8. Podjęcie uchwały w sprawie oceny działalności Członka Zarządu Pani Doroty Dolota w roku 2025.
9. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
10. Zamknięcie posiedzenia.

Ad pkt 1) Otwarcie zebrania

- Obrady posiedzenia otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski.

Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wnioszek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:

- 👤 za przyjęciem wniosku głosowało **13** członków RN: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska - Karwowska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.
- 👤 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
- 👤 wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 3/2026 i 4/2026 .

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 3/2026 i 4/2026. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - 👤 za przyjęciem wniosku głosowało **13** członków RN: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska - Karwowska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.
 - 👤 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 - 👤 wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Generalnego Realizatora Inwestycji dla przedsięwzięcia pn. „Lazurowe Centrum”.

- Prezes Zarządu odnosząc się do sprawy wyboru generalnego realizatora inwestycji dla przedsięwzięcia „Lazurowe Centrum” – stwierdził, iż nie chciałby dokonywać porównania firm. Chciałbym natomiast przedstawić chronologiczny przebieg wydarzeń oraz aktualny stan sprawy. Walne Zgromadzenie w 2020 roku podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na realizację inwestycji. W 2022 roku zmieniliśmy koncepcję – gdyż nie uzyskaliśmy warunków zabudowy i pojawiły się protesty

dotyczące wysokości zabudowy. W związku z tym koncepcja została zmieniona i rozpoczęto ponowną procedurę uzyskania warunków zabudowy. Procedura ta trwała bardzo długo i ostatecznie nie zakończyła się ich uzyskaniem. W 2023 roku, uchwałą nr 18/2023 Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na realizację inwestycji w formule generalnego realizatora inwestycji, co wynikało z dużego stopnia skomplikowania przedsięwzięcia. Następnie, 21 stycznia 2025 roku, rozpoczęliśmy postępowanie przetargowe. Zaprosiliśmy cztery – pięć firm do złożenia ofert. W terminie wpłynęły w zasadzie dwie oferty – w tym od firmy 5 Avenue. Druga oferta, z Krakowa, była niepełna. Dodatkowo po terminie wpłynęły jeszcze dwie oferty – od firm Budomex oraz Łucz-Bud – jednak firmy te jasno wskazały, że nie są zainteresowane pełnieniem funkcji generalnego realizatora inwestycji, a jedynie funkcją generalnego wykonawcy. Komisja przetargowa wybrała firmę 5 Avenue i upoważniła zarząd do prowadzenia negocjacji z firmą 5 Avenue.. Chcę podkreślić, że oferta tej firmy była – w naszej ocenie – korzystna dla spółdzielni. Przewidywała zwrot w gotówce w wysokości około 13 mln zł, wypłacany w transzach, oraz dodatkowe świadczenia rzeczowe – lokale usługowe, w tym lokal na siedzibę spółdzielni oraz inne lokale, które mogłyby pozostać własnością spółdzielni i być wynajmowane. Natomiast w związku z tym, że nie uzyskaliśmy warunków zabudowy, a jednocześnie trwały końcowe prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, podjęliśmy decyzję o odstąpieniu od dalszych negocjacji – mimo podpisanego listu intencyjnego. Następnie w 2026 roku Rada podtrzymała zgodę na kontynuację realizacji inwestycji w formule GRI. Zwróciliśmy się ponownie do firmy 5 Avenue o potwierdzenie aktualności oferty – i firma to potwierdziła. Jeżeli chodzi o kwestie formalne – firma 5 Avenue spełniła wszystkie wymogi regulaminu i została wybrana zgodnie z procedurą. Natomiast negocjacje z tą firmą są bardzo trudne i długotrwałe. Firma posiada rozbudowaną obsługę prawną, co powoduje, że umowa jest stale rozszerzana, pojawiają się kolejne zabezpieczenia, propozycje podpisania aktu notarialnego, dodatkowe obwarowania. Z jednej strony daje to bezpieczeństwo, ale z drugiej – rodzi ryzyko dla spółdzielni. Dodatkowo mamy do czynienia z konsorcjum o kapitale, którego pochodzenia nie jesteśmy w stanie jednoznacznie zweryfikować. Planowane jest również powołanie spółki celowej do realizacji przedmiotowej inwestycji. Z praktyki wiemy, że takie spółki po zakończeniu inwestycji bywają likwidowane, co

może powodować trudności w dochodzeniu ewentualnych roszczeń. Jednocześnie, mając na uwadze wcześniejsze doświadczenia, zwróciliśmy się do firmy Budomex, z którą realizowaliśmy poprzednie inwestycje. Przypomnę, że mieliśmy z tą firmą porozumienie dotyczące współpracy przy kolejnych przedsięwzięciach. Wystąpiliśmy z zapytaniem, czy są nadal zainteresowani. Otrzymaliśmy odpowiedź, że tak – i że są gotowi pełnić funkcję generalnego realizatora inwestycji oraz sfinansować ją w całości, rozliczając się ze spółdzielnią na warunkach określonych w umowie. Z kolei firma Budomex zaakceptowała przedstawiony przez nas wzór umowy ramowej, zgłaszając jedynie dwie poprawki, które zostały uwzględnione. W naszej ocenie jest to partner bardziej przewidywalny – znamy tę firmę, współpracujemy z nią od lat, mamy doświadczenie z jej personelem, podwykonawcami oraz sposobem prowadzenia inwestycji. Należy jednak jasno powiedzieć, że wybór Budomexu wymagałby zmiany trybu wyboru wykonawcy. Zgodnie z regulaminem dopuszczalne są różne tryby, w tym negocjacje z wybranym podmiotem – ale konieczna jest w tym zakresie zgoda wyrażona w uchwale przez RN. Na dzień dzisiejszy nie jesteśmy w stanie określić dokładnych parametrów finansowych inwestycji. Nie mamy kompletnej dokumentacji, a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmienił istotne elementy – układ budynków, dróg wewnętrznych, granic działek. W związku z tym wcześniejsze oferty można traktować jedynie jako przybliżone. Składanie wiążących deklaracji byłoby w tym momencie obciążone dużym ryzykiem. Prezes Zarządu podkreślił, iż nie chciałby przedstawiać tutaj jakiegoś swojego stanowiska za którąś z firm, zostały zaproszone dwie firmy, żeby omówić na dzisiejszym posiedzeniu kwestię planowanej inwestycji. Zazaczył, że inwestycja realizowana na terenie spółdzielni ma swoją specyfikę – wymaga dużej odporności organizacyjnej i komunikacyjnej, ponieważ pojawia się wiele uwag ze strony mieszkańców, często niespotykanych przy standardowych inwestycjach deweloperskich. Firma 5 Avenue nie ma doświadczenia w budownictwie spółdzielczym, a firma Budomex ma, bo z nami buduje już od kilku lat. W początkowym etapie negocjacji próbowaliśmy również zweryfikować sytuację finansową firmy 5 Avenue – w tym sprawozdania finansowe – jednak nie były one łatwo dostępne, a wyjaśnienia w tym zakresie były ogólne stwierdzają, że jakoś inaczej się rozliczają. Chcę również podkreślić, że inwestycja realizowana na terenie spółdzielni ma swoją specyfikę – wymaga dużej odporności organizacyjnej i

komunikacyjnej, ponieważ pojawia się wiele uwag ze strony mieszkańców, często niespotykanych przy standardowych inwestycjach deweloperskich.

- Snopiński Marek zadał pytanie: czy obie firmy wyraziły zgodę na sfinansowanie początkowego etapu, przekładek itp.?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż oczywiście obie firmy deklarują sfinansowanie robót takich jak przekładki itd. Mieliśmy wybrać projektanta, ale uznaliśmy, że nie ma to sensu przed wyborem GRI. Niech GRI uczestniczyć w wyborze projektanta i już go finansuje.
- Ewa Bilińska zadała pytanie: czy finansowanie będzie wyglądało tak jak przy wcześniejszych inwestycjach, z wpłat kupujących/?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż Spółdzielnia nie będzie zajmować się sprzedażą. W modelu proponowanym przez inwestorów to oni finansują inwestycję i prowadzą sprzedaż – posiadają własne biura sprzedaży. My chcemy natomiast zachować wpływ na kluczowe decyzje: wybór projektanta, generalnego wykonawcy, architekturę budynku, podział lokali oraz warunki dla członków spółdzielni. Zakładamy, że inwestycja musi mieć charakter komercyjny, gdyż jakbyśmy budowali tylko po kosztach dla członków to nie zostaną wtedy wybudowane lokale usługowe dla Spółdzielni. Proporcje, o których mówimy, to około 80% lokali dla rynku zewnętrznego i około 20% dla członków spółdzielni, z preferencyjnymi warunkami – rzędu 5–10% rabatu.
- Soćko Krzysztof zadał pytanie: jaski zysk będzie miała Spółdzielnia z inwestycji?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż w gotówce 13 milionów plus w lokalach usługowych. Zależy nam na uzyskaniu realnego zwrotu dla spółdzielni – zarówno w gotówce, jak i w postaci lokali usługowych, które mogłyby być wynajmowane i generować dochód w przyszłości. Wstępnie mówimy o wartościach rzędu 19–20% nakładów inwestycyjnych.
- Soćko Krzysztof zadał pytanie: czyli lokal usługowe zostaną dla Spółdzielni?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż tak chcemy żeby lokale były dla Spółdzielni, może nie wszystkie ale zapewni większość. Rezygnujemy natomiast z lokowania siedziby spółdzielni w tej inwestycji – byłoby to bardzo kosztowne, a chcemy, żeby Spółdzielnia mogła czerpać zysk z wynajmu lokali długofalowo. Planujemy realizację siedziby w innym budynku biurowo-usługowym.

- Ewa Bilińska stwierdziła, iż forma scedowania całej inwestycji na firmę, jest dobrym rozwiązaniem.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż jeżeli chodzi o finansowanie – na początek potrzebujemy około 15 mln zł na dokumentację, rozbiórki i przekładki. Sama dokumentacja to około 6 mln zł, a prace przygotowawcze kolejne kilkanaście milionów. Cała inwestycja przekracza 150 mln zł. Spółdzielnia nie dysponuje takimi środkami. Dodatkowo rozważamy rozwiązania tymczasowe – na przykład utworzenie na terenie w okolicach przystanku mini centrum usługowego w kontenerach na okres przejściowy, aby zapewnić mieszkańcom dostęp do podstawowych usług oraz umożliwić funkcjonowanie obecnym najemcom, których należy zostawić. Inwestycja potrzebuje zrozumienia ze strony członków, a nie mówienia „że chcemy tylko wszystko zabetonować”. Prezes Zarządu stwierdził, iż rynek znacząco się zmienił od momentu rozpoczęcia projektu. Jesteśmy obecnie na etapie, w którym konieczne jest podjęcie decyzji. Bez wyboru partnera nie jesteśmy w stanie przejść do dalszych działań i rozpocząć inwestycji, co realnie mogłoby nastąpić najwcześniej w przyszłym roku. Podkreślił, iż nie zajmuje jednoznacznego stanowiska – firma 5 Avenue spełniła wszystkie wymogi formalne, natomiast Budomex jest partnerem, którego znamy i z którym mamy doświadczenie.
- Iwona Socha i Adam Kruss przedstawili się informując, iż reprezentują spółkę 5 Avenue i działają na rynku głównie warszawskim od 2010 roku. Zaczynaliśmy od budownictwa biurowego, natomiast później rozszerzyliśmy działalność – realizowaliśmy również obiekt hotelowy przy ulicy Postępu, realizujemy budownictwo wielorodzinne z usługami w parterach, czyli tak jak to standardowo wygląda w warunkach miejskich. W tej chwili prowadzimy trzy inwestycje. Jedna to Młociny- ulica Kolumbijska, bardzo blisko stacji metra. Tam mamy dwa tereny – łącznie ponad 3 hektary. Na ten moment realizujemy etap na działce niecałego hektara – około 5700 m² powierzchni. Inwestycja jest w trakcie budowy i sprzedaży, generalnym wykonawcą jest Strabag. Druga inwestycja to Wrocław, ulica Traugutta 50 – lokalizacja znana, między innymi z powodzi z 1997 roku. Realizujemy tam budynek w stylistyce lekko art déco, żeby wpisać się w istniejącą zabudowę. Budowa jest trudna – z jednej strony mamy nową inwestycję zagranicznego inwestora, a z drugiej starą zabudowę kamieniczną. Generalnym wykonawcą jest Eiffage. Trzecia

inwestycja to ulica Wolna – mniejsza, około 1400 m², jeden budynek, bardziej kameralny projekt. Jeżeli chodzi o sposób działania – mamy dwa kluczowe obszary. Pierwszy to architektura. Organizujemy konkursy, wybieramy pracownie, które znają dzielnice, procedury, urzędy. To jest kluczowe, bo nie chodzi tylko o projekt, ale o przejście procedury i uzyskanie pozwolenia na budowę w terminie. Drugi obszar to generalny wykonawca. Wybieramy podmioty sprawdzone, renomowane, bo to daje bezpieczeństwo – zarówno realizacyjne, jak i gwarancyjne. Mamy 5-letnie gwarancje i ważne jest, żeby był partner, który tę gwarancję realnie udźwignie. Klienci przychodzą do nas, ale my musimy mieć zabezpieczenie po stronie wykonawcy.

- Iwona Socha reprezentująca firmę 5 th Avenue stwierdziła, iż jeżeli chodzi o sprzedaż – na naszych projektach osiągamy około 80% sprzedaży na moment zakończenia budowy. To wynika z dopasowania produktu do lokalizacji i rynku.
- Adam Kruss reprezentujący firmę 5 th Avenue wskazał, iż jeżeli chodzi o inwestycję Lazurkowe Centrum – sytuacja rynkowa jest korzystniejsza niż jeszcze dwa lata temu. Ceny wzrosły, między innymi dzięki inwestycjom w okolicy, w tym realizowanym przez duże podmioty. To ma bezpośrednie znaczenie, bo rozliczenie ze spółdzielnią jest oparte o wartość sprzedaży – czyli im wyższe ceny, tym wyższe wynagrodzenie dla spółdzielni. Model współpracy, o którym mówimy, jest standardem rynkowym. Polega na tym, że praktycznie wszystkie ryzyka – finansowe, realizacyjne, sprzedażowe – są po stronie dewelopera. Po stronie spółdzielni jest udostępnienie terenu i oczekiwanie na rozliczenie według ustalonego mechanizmu. Podkreślił, że dziękuje za wcześniejsze przyjęcie oferty ich firmy. Ten proces się wydłużył – głównie przez brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do końca nie było wiadomo, czy plan zostanie uchwalony. W tej chwili plan jest i to radykalnie zmienia sytuację – uzyskanie pozwolenia na budowę jest prostsze niż przy decyzji o warunkach zabudowy. Oczywiście plan wprowadził ograniczenia – między innymi obniżenie zabudowy, czyli mniej powierzchni użytkowej, rzędu około 15–20%. Natomiast wzrost cen rynkowych kompensuje tę różnicę. W związku z tym podtrzymujemy wcześniejsze założenia finansowe co do rozliczenia ze spółdzielnią. Rozliczenie przewidujemy jako mieszane – część gotówkowa, część w naturze, czyli lokale. To jest rozwiązanie racjonalne, bo lokale mogą generować dochód w długim okresie. Proporcje są oczywiście do ustalenia. Jeżeli chodzi o miejsca parkingowe –

część z nich, przypisana do tej substancji, również będzie objęta rozliczeniem. Jeżeli chodzi o harmonogram – zakładamy około 12 miesięcy na uzyskanie pozwolenia na budowę. To jest ambitne, ale możliwe. Dużo zależy od architekta i współpracy z urzędem. Inwestycja będzie etapowana – najpierw część wynikająca z układu komunikacyjnego, później kolejne etapy. Jeżeli chodzi o strukturę mieszkań – z punktu widzenia rynku buduje się raczej mniejsze mieszkania, które szybciej się sprzedają. Natomiast wiemy, że tutaj są potrzeby członków spółdzielni i to trzeba będzie uwzględnić. Z drugiej strony deklaracje zakupu od członków spółdzielni są dla nas bardzo cenne, bo stabilizują sprzedaż. Przewidujemy też pulę mieszkań na preferencyjnych warunkach dla członków spółdzielni – to jest do dalszych ustaleń. Za rok w czerwcu można spodziewać się pozwolenia na budowę. Dodatkowo – pojawiły się nowe przepisy, m.in. dotyczące schronów i infrastruktury, które podnoszą koszty inwestycji. To jednak obciąża dewelopera, nie spółdzielnię. Umowa, o której mówimy, to standardowa umowa o generalną realizację inwestycji. Przewiduje ona model „open book”, czyli transparentność kosztów, udział spółdzielni w procesie, a także system kar umownych i zabezpieczeń. W umowie są również mechanizmy na wypadek pogorszenia rynku – jeżeli sprzedaż nie przebiega zgodnie z planem, to i tak następuje rozliczenie ze spółdzielnią, nie ma sytuacji oczekiwania bez końca.

- Czyżewski Jerzy zadał pytanie: czy firma ma całkowicie kapitał polski?
- Adam Kruss reprezentujący firmę 5 th Avenue stwierdził, iż firma ma całkowicie polski kapitał. Jest to rodzinna firma.
- Agnieszka Grabowska zadała pytanie: czy przy realizacji inwestycji firma wydziela oddzielny rachunek z którego jest finansowanie inwestycji ?
- Adam Kruss reprezentujący firmę 5 th Avenue stwierdził, iż to wygląda w ten sposób, że otwierany jest rachunek zbiorczy, na który państwo wnosicie wkłady budowlane. Firma ma pełnomocnictwo do rachunku i najważniejszą sprawą jest utrzymanie harmonogramu realizacji wypłat z faktur dla wykonawców. Skąd się biorą środki? Albo ze sprzedaży, a jeżeli sprzedaż jest niewystarczająca, to firma musi zapewnić finansowanie z własnych środków.
- Agnieszka Grabowska zadała pytanie: w jaki sposób Spółdzielnia ma gwarancję, że te środki firma zapewni przez cały okres inwestycji?

- Iwona Socha reprezentująca firmę 5 th Avenue stwierdziła, iż tak naprawdę trzeba zacząć od tego, że ich firma działa w określonej strukturze. Deweloperzy działają różnie, natomiast my – ze względu na skalę działalności – bardzo skrupulatnie planujemy każdą inwestycję. Nie prowadzimy wielu projektów jednocześnie, dlatego każda inwestycja realizowana jest w ramach odrębnej spółki celowej założonej tylko na konkretną inwestycję, która podpisze umowę ze spółdzielnią oraz projektantem i podwykonawcami. W związku z tym, jeżeli podpiszemy z państwem umowę o współpracy, to taka spółka celowa otrzyma finansowanie w formie pożyczek od wspólników. Wspólnikami są zarówno osoby fizyczne, jak i inne nasze spółki, które posiadają środki ze sprzedaży gruntów lub lokali mieszkalnych. Każda spółka celowa ma zapewnione finansowanie – zabezpieczone w formie pożyczki. W tym przypadku również będzie to działało w ten sposób – finansowanie może pochodzić od innej spółki albo bezpośrednio od wspólnika.
- Agnieszka Grabowska zadała pytanie: czy Spółdzielnia już na początku, przy zawieraniu kontraktu ma informację o finansowaniu inwestycji? Zaznaczyła, iż chodzi jej o płynność finansową w trakcie inwestycji, gdyby się okazało, że sprzedaż nie idzie w tempie, który został zaplanowany
- Iwona Socha reprezentująca firmę 5 Aventure stwierdziła, iż jeżeli chodzi o nasze doświadczenia – projekty warszawskie sprzedają się bardzo dobrze. Dzięki temu w Warszawie nie było potrzeby dodatkowego dokapitalizowania inwestycji przez wspólników. Natomiast we Wrocławiu sytuacja jest inna – to jest nasza pierwsza inwestycja na tym rynku, konkurencja jest znacznie większa i sprzedaż jest trudniejsza. Trzeba też przyznać, że lepiej znamy rynek warszawski, jego specyfikę i oczekiwania klientów. We Wrocławiu nie mamy takiego zaplecza – ani podwykonawców, ani rozpoznania rynku – co również wpływa na tempo sprzedaży. Dodatkowo Wrocław jest obecnie miastem z bardzo dużą liczbą nowych inwestycji wprowadzanych do sprzedaży, co jeszcze bardziej zwiększa konkurencję. W przypadku trudniejszego rynku, jak we Wrocławiu, trzeba się liczyć z koniecznością finansowania inwestycji również z innych projektów, czyli z kapitału właścicielskiego. Oczywiście możemy korzystać z kredytu inwestycyjnego – zabezpieczonego na innej nieruchomości.

- Ewa Bilińska zadała pytanie: jaki koszt ponosi firma pożyczki? Jak koszt pożyczki ma wpływ na rozliczenie ze Spółdzielnią
- Iwona Socha reprezentująca firmę 5 Avenue stwierdziła, iż wszystkie koszty realizacji inwestycji ponosi deweloper i one mają wpływ na cenę mieszkań. Dla Spółdzielni istotne jest to, że rozliczenie opiera się o procent od sprzedaży i to założenie podtrzymujemy. Jest to inwestycja na tyle duża, że zapewnia odpowiednią rentowność. W większości naszych projektów stosujemy model mieszany: środki własne, kredyt bankowy i środki ze sprzedaży. Współpracujemy z bankami – między innymi z Alior Bankiem – i finansowanie projektów mieszkaniowych jest standardową praktyką rynkową.
- Adam Kruss reprezentujący firmę 5 th Avenue stwierdził, iż z punktu widzenia spółdzielni sposób finansowania nie ma znaczenia – to jest nasza odpowiedzialność, żeby zapewnić środki na realizację inwestycji.
- Teresa Węclawska zadała pytanie: projekt na inwestycje będzie realizowany poprzez wydzieloną spółkę celową, jak długo taka spółka istnieje/?
- Adam Kruss reprezentujący firmę 5 th Avenue stwierdził, iż jeżeli chodzi o spółkę celową – musi ona funkcjonować co najmniej przez okres gwarancyjny. Standardowo jest to 5 lat, natomiast w praktyce często dłużej, gdyż liczy się to od podpisania ostatniego aktu notarialnego przeniesienia własności.
- Iwona Socha reprezentująca firmę 5 Avenue stwierdziła, iż przy wyborze generalnych wykonawców współpracują z dużymi, stabilnymi podmiotami. Mieliśmy oferty tańsze od mniejszych firm, natomiast nie zdecydowaliśmy się na nie ze względu na ryzyko upadłości. W przypadku mniejszych wykonawców trzeba byłoby tworzyć bardzo duże rezerwy finansowe na ewentualne roszczenia gwarancyjne. Natomiast duże firmy dają nie tylko gwarancję własną, ale również gwarancję korporacyjną – często podmiotów zagranicznych.
- Adam Kruss reprezentujący firmę 5 th Avenue stwierdził, iż oczywiście nie wykluczają żadnych wykonawców, ale kluczowe jest doświadczenie i stabilność finansowa, żeby w sytuacji trudnej nie dochodziło do opóźnień czy problemów w realizacji inwestycji.
- Czyżewski Jerzy zadał pytanie: czy firma współpracuje ze spółdzielniami mieszkaniowymi, czy Spółdzielnia „Lazurowa” będzie pierwszą?

- Adam Kruss reprezentujący firmę 5 th Avenue stwierdził, iż jeżeli chodzi o współpracę ze spółdzielniami – mają doświadczenie, choć w nieco innej formule. Realizowaliśmy projekt akademika na skrzyżowaniu Alei Wilanowskiej, ulicy Lotników i Modzelewskiego. Tam kupiliśmy grunt od spółdzielni i projekt został zrealizowany z powodzeniem. Obiekt został następnie sprzedany inwestorowi zagranicznemu. To pokazuje, że potrafimy realizować projekty o wysokiej jakości i kończyć je sukcesem rynkowym.

O godzinie 19:10 osoby reprezentujące firmę 5 th Avenue opuścili salę posiedzenia

- O godzinie 19:12 Paweł Izdebski Prezes firmy Budomex pojawił się na sali posiedzenia. Rozdał materiały reklamowe przedstawiające zrealizowane inwestycje w przeciągu ostatnich 10 lat przez firmę Budomex.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż firma Budomex złożyła ofertę zakładającą, że firma może pełnić jednocześnie funkcję generalnego realizatora inwestycji i generalnego wykonawcy, czyli bez angażowania podwykonawców, tylko w oparciu o własne zasoby. Po naszym zapytaniu firma potwierdziła również gotowość do finansowania całej inwestycji. Rozliczenie odbywałoby się na podobnych zasadach jak z wcześniej omawianą firmą – częściowo rzeczowo, częściowo finansowo – przy czym na tym etapie trudno określić szczegółowe warunki, ponieważ nie mamy jeszcze kompletnej dokumentacji i pełnego zakresu inwestycji. Natomiast wzór umowy został już uzgodniony.
- Paweł Izdebski Prezes firmy Budomex stwierdził, iż firma pochodzi z Białej Podlaskiej. realizujemy dla państwa już trzecią inwestycję – wcześniej zrealizowaliśmy Lazurów Przystań, Apartamenty, obecnie kończymy Lazurów Oazę. Firma funkcjonuje od 35 lat. Z małej firmy, zatrudniającej około 50 osób, rozwinęliśmy się do poziomu około 240 pracowników etatowych. W sezonie budowlanym, razem z podwykonawcami, przy realizacjach w całej Polsce pracuje ponad 1000 osób. Działamy nie tylko lokalnie – realizujemy inwestycje w województwach: lubelskim, małopolskim, zachodniopomorskim i podkarpackim. Obecnie zatrudniamy około 240 osób, w tym 65 pracowników umysłowych. Na terenie Mazowsza pracuje 11 inżynierów – realizujemy tu własne inwestycje

deweloperskie, m.in. w Żyrardowie (dziewiąty budynek w realizacji), wcześniej w Piastowie, obecnie w Dawidach Bankowych. Jeżeli chodzi o potencjał finansowy – firma jest w bardzo dobrej sytuacji. W ciągu ostatnich 10 lat, dzięki działalności deweloperskiej, osiągnęliśmy znaczące przychody – obecnie skala działalności to blisko 300 mln zł rocznie. W trakcie realizacji mamy około 1300 mieszkań, co stanowi około 2/3 naszej działalności deweloperskiej. Pozostała 1/3 to realizacje zewnętrzne – zamówienia publiczne, inwestycje infrastrukturalne, obiekty użyteczności publicznej. Posiadamy również własne biuro projektowe – współpracujemy łącznie z około siedmioma pracownikami, natomiast wewnętrznie mamy zespół kilku projektantów, którzy koordynują i weryfikują dokumentację. Potencjał inżynierski obejmuje około 40 specjalistów – konstruktorów, instalatorów, elektryków. Przygotowujemy również duże projekty w Warszawie, m.in. w Ursusie – planowana inwestycja to około 18 tys. p.u.m, czyli około 300 mieszkań.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż z punktu widzenia zarządu i działu technicznego można powiedzieć, że współpraca z firmą Budomex ma charakter partnerski. Nie jest to łatwa współpraca, ale jest rzetelna i stabilna.
- Paweł Izdebski Prezes firmy Budomex stwierdził, iż buduje dla rządu, tam zamawiający jest górami i trzeba się dostosować i pracować na dobrej jakości.
- Soćko Krzysztof zadał pytanie: a jak Prezes firmy Budomex ocenia pracę ze Spółdzielnią?
- Paweł Izdebski Prezes firmy Budomex stwierdził, iż jeżeliby współpraca ze Spółdzielnią układałaby się źle, to by nie chciał dalej z nią realizować inwestycji.
- Jakub Miskiewicz Kierownik Działu inwestycji stwierdził, iż jeżeli chodzi o jakość firmy Budomex – liczba usterek przy odbiorach jest bardzo niewielka. W ostatnich inwestycjach można je policzyć praktycznie na palcach jednej ręki. Nie ma istotnych zgłoszeń od mieszkańców, a ewentualne problemy są na bieżąco usuwane.
- Paweł Izdebski Prezes firmy Budomex stwierdził, iż firma funkcjonuje stabilnie od wielu lat – nie jest to spółka celowa tworzona na pojedynczą inwestycję.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż dla porównania – wcześniejsze doświadczenia z innymi wykonawcami pokazały, że choć budowa mogła być wykonana szybko i poprawnie, to obsługa gwarancyjna była niewystarczająca. W tym zakresie firma Budomex zapewnia pełny serwis.

- Agnieszka Grabowska zadała pytanie: czy model współpracy będzie taki sam jak był omawiany przy poprzedniej firmie?
- Paweł Izdebski Prezes firmy Budomex stwierdził, iż w umowie wprowadził dwie poprawki, - były to kwestia powtórzeń, co do reszty zapisów nie ma uwag.
- Nie było więcej pytań do firmy Budomex.
- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż mamy do czynienia z dwoma modelami współpracy. Nie można powiedzieć, że któryś jest dobry, a któryś jest zły- po prostu są różne.
- Ewa Bilińska stwierdziła, iż wartością dodaną jest doświadczenie z firmą Budomex.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż jeżeli chodzi o model – klasyczny układ to rozdzielanie funkcji generalnego realizatora inwestycji i generalnego wykonawcy. Połączenie tych funkcji w jednym podmiocie jest rozwiązaniem uproszczonym – ma swoje zalety, ale też ryzyka, ponieważ cała odpowiedzialność skupia się w jednym miejscu.
- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż zaletą firmą Budomex jest to, że mamy z nią doświadczenia, zrealizowali nasze inwestycje, mieszkańcy w nich mieszkają. Bo jak byliby pierwszy raz, to wcale by nas nie przekonali. Jest to współpraca oparta na doświadczenia, zaufaniu i wypracowanych relacjach i to jest nie bywała zaletą. Firma 5 th Avenue jest bardziej firmą korporacyjną, gdzie ma model schematyczny, deweloperski. Firma 5 th Avenue jest dobrą firmą deweloperską i nie dziwi się, że sprzedaż idzie u nich dobrze. Trzeba tylko sobie odpowiedzieć, jak w tym systemie odnajduje się Spółdzielnia. Jak wygląda relacja cenowa między dwiema firmami?
- Prezes zarządu stwierdził, iż na tym etapie nie można tworzyć relacji cenowych, gdyż nie mamy żadnej dokumentacji. Na tym etapie nie ma możliwości porównania ofert cenowych – brak dokumentacji uniemożliwia wykonanie rzetelnych kosztorysów. Dlatego decyzja powinna dotyczyć przede wszystkim modelu współpracy, a szczegółowe warunki będą doprecyzowane na dalszym etapie.
- Agnieszka Grabowska zadała pytanie: rozmowy z 5 th Avenue trwają od roku, o co najbardziej są rozbieżności?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż chodzi najbardziej o zapisy umowy- o formę zabezpieczeń przez nich, chcieli nawet na początku wpisywać 777 , czyli zabezpieczać się na nieruchomościach, na co Spółdzielnia się nie zgodziła i teraz szukają innej formy zabezpieczenia.

- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż nie otrzymała konkretnej informacji od firmy 5 th Avenue w kwestii zagwarantowania finansowania inwestycji. To, że jest model korzystania z kredytu to rozumie, ale dalej nie uzyskała odpowiedzi jakie Spółdzielnia ma zabezpieczenie. To, że jest finansowanie między spółkami, to nie znaczy, że te finansowanie będzie wpływać do Spółdzielni. Oczekiwała, że np. Spółdzielnia ma wgląd do konta bankowego, widzi saldo, decyduje o wypłatach itp.
- Marek Snopiński stwierdził, iż uważa, że doświadczenie jest bardzo ważne.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż generalny realizator inwestycji i generalny wykonawca w jednych rękach to są przyspieszone decyzje.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż jeżeli chodzi o model współpracy – przedstawiona umowa była analizowana, wprowadzono do niej drobne korekty. Trzeba jednak zaznaczyć, że warunki rynkowe się zmieniają i pojawiają się nowe wymagania, co utrudnia negocjacje.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż na ten moment kluczowe jest podjęcie decyzji co do modelu realizacji – dopiero później możliwe będzie doprecyzowanie warunków finansowych, po opracowaniu dokumentacji projektowej.
- Agnieszka Grabowska zadała pytanie: czy projektanci, którzy złożyli oferty to są znane firmie Budomex?
- Prezes Zarządu stwierdził, iż mamy przygotowane oferty od projektantów – trzy warianty, w tym pracownię dotychczas współpracującą, pracownię wskazywaną przez partnera 5 th Avenue oraz trzeci niezależny podmiot. Z poprzednią wybraną pracownią – Kazimierski i Ryba – zakończyliśmy współpracę. Podpisaliśmy porozumienie, rozliczyliśmy wykonane prace, a prawa do dokumentacji zostały przejęte przez spółdzielnię.
- Agnieszka Grabowska stwierdziła, iż dobrze się słucha, że firma 5 th Avenue pracuje z dobrymi wykonawcami jak Strabag, ale zastanawia fakt, czy nie będą to finansowo za droga inwestycja dla Spółdzielni i czy nie zostanie mało korzyści dla Spółdzielni, gdyż na pewno Strabag wygeneruje większe koszty. Chodzi też o cenę mieszkań, żeby była na tyle adekwatna, żeby się mieszkania sprzedały szybko, szczególnie że po drugiej stronie mamy konkurencję.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż jak będą też większe koszty, to członkowie też nie będą chcieli kupić mieszkań za bardzo wysokie ceny.

- Czyżewski Jerzy poddał pod głosowanie wniosek: wybór firmy 5 th Avenue jako Generalnego Realizatora Inwestycji. Wniosku nie przyjęto, gdzie:
 - 👤 za przyjęciem wniosku głosowało **0** członków RN:
 - 👤 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **12** członków RN Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.
 - 👤 wstrzymało się od głosowania **1** członków RN (Węclawska - Karwowska Teresa,)
- Czyżewski Jerzy poddał pod głosowanie wniosek: wybór firmy Budomex jako Generalnego Realizatora Inwestycji. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - 👤 za przyjęciem wniosku głosowało **12** członków RN: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.
 - 👤 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 - 👤 wstrzymało się od głosowania **1** członków RN (Węclawska - Karwowska Teresa,)
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie wyboru Generalnego Realizatora Inwestycji dla przedsięwzięcia pn. „Lazurowe Centrum”.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA Nr 12/2026
z dnia 23.04.2026 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w
sprawie wyboru Generalnego Realizatora Inwestycji dla przedsięwzięcia pn.
„Lazurowe Centrum”

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

§1

Rada Nadzorcza rekomenduje dalsze podtrzymanie realizacji inwestycji pn. „Lazurowe Centrum” w systemie Generalnego Realizatora Inwestycji (GRI), przy zachowaniu nadrzędnej zasady pełnego zabezpieczenia interesów finansowych i prawnych Spółdzielni.

§2

Rada Nadzorcza rekomenduje dokonanie wyboru następującego podmiotu do pełnienia funkcji Generalnego Realizatora Inwestycji:

Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „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

§3

Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do prowadzenia negocjacji oraz zawarcia umowy o generalną realizację inwestycji (UGRI), pod warunkiem wprowadzenia do umowy co najmniej następujących postanowień:

1. kar umownych za opóźnienia oraz nienależyte wykonanie zobowiązań,
2. zabezpieczeń należytego wykonania umowy, w tym gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych,
3. mechanizmów kontroli przepływów finansowych i rozliczeń inwestycji,
4. prawa Spółdzielni do bieżącego nadzoru nad realizacją inwestycji,
5. możliwości odstąpienia od umowy w przypadku istotnego naruszenia jej postanowień,
6. obowiązku uzyskania zgody Spółdzielni na kluczowe decyzje dotyczące realizacji inwestycji.

§4

Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do:

1. przedstawiania Radzie Nadzorczej okresowych raportów z realizacji inwestycji,
2. niezwłocznego informowania o wszelkich zagrożeniach dla realizacji przedsięwzięcia,
3. uzyskania zgody Rady Nadzorczej na istotne zmiany umowy z GRI.

§5

W przypadku niespełnienia warunków określonych w niniejszej uchwale lub braku możliwości uzgodnienia bezpiecznych warunków umownych, Zarząd zobowiązany jest do przedstawienia Radzie Nadzorczej alternatywnego modelu realizacji inwestycji, w tym w szczególności w systemie generalnego wykonawstwa.

§6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska - Karwowska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.
Przeciwko głosowało	0 osób
Wstrzymało się od głosowania	0 osób

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2025 rok.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdzili, iż sprawozdania zostały omówione na posiedzeniach Komisji Rewizyjnej i Technicznej.
- Dolota Dorota wskazała również, że w sprawozdaniu z działalności Zarządu zostały naniesione uwagi wskazane na posiedzeniach Komisji.
- Dolota Dorota przekazała zebranym sprawozdanie biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego. Dodała, iż sprawozdanie dopiero otrzymała, gdyż było bardzo szczegółowo sprawdzane pod kątem zmian przekazywania Cit 8 oraz KSeF i

zobowiązań wobec Budomexu. Wskazała, iż badanie potwierdziło, iż Spółdzielnia jest przygotowana do KSeF oraz przekazywania Cit 8. Dorota Dolota stwierdziła, iż na sprawozdaniu Zarządu i sprawozdaniu finansowym przyjętym przez Radę Nadzorczą będzie data 24 kwietnia, gdyż dzisiaj zostało zakończone badanie i tak będzie składane do KRS.

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z badaniem sprawozdanie sporządzonym przez Biegłego Rewidenta.

Ze strony członków RN nie było pytań w kwestii omawianego porządku obrad.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2025 rok.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 13/2026
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
podjęta w dniu 23.04.2026 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego
oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2025 rok

Na podstawie § 49 pkt 1) lit. a oraz pkt 5) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Pozytywnie ocenia się przedstawione do wiadomości Rady Nadzorczej przez Zarząd Spółdzielni:

- 1) Sprawozdanie finansowe za 2025 rok obejmujące, w szczególności:
 - a) bilans;
 - b) rachunek zysków i strat;
 - c) informację dodatkową;
 - d) sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego przeprowadzonego przez firmę audytorską POL – TAX Sp. z o.o.
- 2) Sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2025 roku, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Postanawia się przedłożyć powyższe dokumenty do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu, rekomendując ich zatwierdzenie.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska - Karwowska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.
Przeciwko głosowało	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2027 rok, włącznie z planem remontów.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż w omawianym przez Komisję Rewizyjną i Techniczną planie na 2027 rok nie było żadnych zmian.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2027 rok, włącznie z planem remontów.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 14/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

podjęta w dniu 23.04.2026 roku w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2027 rok, włącznie z planem remontów.

Na podstawie § 47 w zw. z § 49 pkt 2) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje.

§ 1.

Zatwierdza się Projekt Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2027 rok, obejmujący m.in. plan remontów, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, celem przedłożenia pod obrady najbliższego Walnego Zgromadzenia.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:

13 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska - Karwowska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało


0 osób

Wstrzymało się od głosowania:

0 osób

Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca- Richter w roku 2025.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż proponuje, aby głosowanie w sprawie oceny Pana Prezesa odbyło się łącznie z głosowaniem nad oceną P. Doloty. Poinformował, iż głosowania będą w trybie tajnym.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił członków Rady Nadzorczej o zgłaszanie się do Komisji Skrutacyjnej.
- Do Komisji Skrutacyjnej zgłosiły się następujące osoby: Krzysztof Bielecki, Bernadetta Woźniak, Hanna Gadamska
- Komisja ukonstytuowała się w następujący sposób:
Przewodniczący Komisji- Krzysztof Bielecki
Zastępca Komisji – Gadamska Hanna
Sekretarz Komisji –Bernadetta Woźniak
- Komisja Skrutacyjna rozdała karty do głosowania. Poinformowano, że na karcie należy wstawić znak „x” w odpowiedniej rubryce. Członkowie Rady Nadzorczej po oddaniu głosów wrzucili karty do urny.
- Komisja Skrutacyjna poinformowała, że wyniki głosowania w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca- Richter w roku 2025. przedstawiają się następująco:

 za 13 głosów

 przeciw- 0 głosów

 wstrzymano się -0 głosów

Wyniki głosowania zostały wpisane do następującej uchwały

Uchwała Nr 15/2026

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
podjęta w dniu 23.04.2026 roku w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu
Pana Zbigniewa Gaca- Richter w roku 2025.**

Na podstawie § 49 pkt 1) lit. a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

1. Pozytywnie ocenia się działalność Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca - Richter za 2025 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
2. Rekomenduje się udzielenie przez Walne Zgromadzenie absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca - Richter za 2025 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Głosowanie przeprowadzono w trybie tajnym.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 13 osób

Przeciwko głosowało 0 osób


Wstrzymało się od głosowania: 0 osób


**Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie oceny działalności Członka Zarządu
Pani Doroty Dolota w roku 2025.**


- Komisja Skrutacyjna w składzie: Krzysztof Bielecki, Hanna Gadamska, Bernadetta Woźniak rozdała karty do głosowania. Poinformowano, że na karcie należy wstawić znak „x” w

odpowiedniej rubryce. Członkowie Rady Nadzorczej po oddaniu głosów wrzucili karty do urny.

- Komisja Skrutacyjna poinformowała, że wyniki głosowania w sprawie oceny działalności Członka Zarządu Pani Doroty Dolota w roku 2025 przedstawiają się następująco:

 za 13 głosów

 przeciw- 0 głosów

 wstrzymano się -0 głosów

Wyniki głosowania zostały wpisane do następującej uchwały

Uchwała Nr 16/2026
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
podjęta w dniu 23.04.2026 roku w sprawie oceny działalności Członka Zarządu
Pani Doroty Dolota w roku 2025.

Na podstawie § 49 pkt 1) lit. a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

1. Pozytywnie ocenia się działalność Członka Zarządu Pani Doroty Dolota za 2025 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
2. Rekomenduje się udzielenie przez Walne Zgromadzenie absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2025 rok.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Głosowanie przeprowadzono w trybie tajnym.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 13 osób

Przeciwko głosowało 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

Ad pkt 9) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący RN poinformował, iż wszyscy członkowie RN otrzymali korespondencję skierowaną do Rady Nadzorczej na emaila (pisma członka z budynku Rozłogi 9, członka z budynku Lazurowa L2a, pismo od RB L4, pismo od parkingu L4, odpowiedź Zarządu dla członka z budynku Lazurowa 4, odpowiedź dla RB Sternicza 131)
- Przewodniczy Rady Nadzorczej stwierdził, iż do Rady Nadzorczej wpłynęło m.in. pismo l.dz. 1513 /2026 od członka z budynku Rozłogi 9 w sprawie udostępnienia faktur z Veoli dot. budynku Rozłogi 9 za rok 2025 i 2026.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż były już kserowane faktury dla budynku Sternicza 131 i z tego nic nie wynika, bo mieszkańcy zsumują coś z czego nic nie wynika. Nie powinno się robić takich rzeczy, że organy Spółdzielni nie przyjęły sprawozdań Zarządu, a WZ nie przyjęło rozliczenia roku, a członkowie chcą dokonywać jakiś własnych rozliczeń. Kserowanie faktur to jest dodatkowa praca dla pracowników. Rozliczenia mediów nie prowadzimy z Radą Budynku, tylko prowadzimy z każdym członkiem indywidualnie.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż w poprzednim roku członek z budynku Rozłogi 9 dostał fakturę i też się nie odniósł do tego. Wskazała, iż członek otrzymał w odpowiedzi informację, iż obecne podwyżki nie były spowodowane ilością do rozliczenia 12 faktur, tylko podwyżki są wynikiem wysokich faktur za styczeń, luty, marzec i GJ w styczniu poszedł do góry. Podwyżki nie były wynikiem faktur z poprzedniego roku. Rozliczenie za poprzedni rok będzie dopiero w czerwcu, więc nie można odnosić podwyżek do rozliczenia z poprzedniego roku.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż po zebraniu członków na Siemiatyckiej 1, gdzie było mówione dużo nieprawdy, przyszła Pani i złożyła pismo o udostępnienie wszystkich faktur z nieruchomości. W dniu dzisiejszym Pani przyszła i omówiła sobie sprawę z księgowymi i ma

zupełnie inny ogląd na sprawę. Członek z budynku Rozłogi 9 może również przyjść i omówić sprawy z księgowością.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż członkowie często nie rozumieją jaki wpływ na Spółdzielnię ma podwyżka minimalnego wynagrodzenia.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż wśród członków chodzą nieprawdziwe informacje. Członkowie nie przyjdą do Spółdzielni, żeby uzyskać odpowiednią wiedzę, bo rozumie, że nie muszą mieć dostępu do internetu.
- Przewodniczący zadał pytanie: czy członkowie mają jakieś pytania, uwagi do korespondencji do Rady Nadzorczej, którą otrzymali w mailu?
- członkowie Rady Nadzorczej nie mieli żadnych pytań.

Ad pkt 8) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 20:12


Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 23.04.2026 r. zakończono.



/sporządziła/

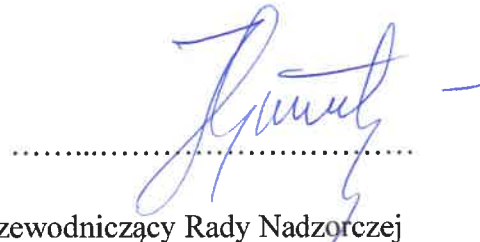
Beata Kossak – Chrzanowska

Zaakceptowali:



V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Marek Owsianko)



Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Jerzy Czyżewski)

Załączniki:

- zał. nr 1 – lista obecności na posiedzeniu członków RN.

zał. nr 2 – UCHWAŁA Nr 12/2026 z dnia 23.04.2026 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w sprawie wyboru Generalnego Realizatora Inwestycji dla przedsięwzięcia pn. „Lazurowe Centrum”

zał. nr 3 – Uchwała Nr 13/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 23.04.2026 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2025 rok

zał. nr 4 – Uchwała Nr 14/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 23.04.2026 roku w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2027 rok, włącznie z planem remontów.

zał. nr 5 – Uchwała Nr 15/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 23.04.2026 roku w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca- Richter w roku 2025.

zał. nr 6 – Uchwała Nr 16/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta w dniu 23.04.2026 roku w sprawie oceny działalności Członka Zarządu Pani Doroty Dolota w roku 2025.