

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- SALA KONFERENCYJNA AUTOMOBILKLUBU POLSKIEGO ul. Powstańców Śląskich 127
- Obrady rozpoczęto w dniu 22.05.2026 r. o godzinie 18.15, a zakończono w dniu 22.05.2026 r. o godzinie 23:55

II. Obecność:

W zebraniu mogli uczestniczyć członkowie Spółdzielni zaliczeni do I części Walnego Zgromadzenia, czyli zamieszkali w budynkach przy ulicy: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

1. Obecnych było 118 osób (członkowie oraz pełnomocnicy członków), w tym:

Lazurowa 4	22 osób
Lazurowa 6	13 osób
Rozłogi 3	10 osób
Rozłogi 4	4 osób
Rozłogi 7	14 osób
Sternicza 127	23 osób
Siemiatycka 1	9 osób
Sternicza 125A	21 osób
Lazurowa Oaza	2 osób

Udzielono 63 pełnomocnictw (dostarczone do Spółdzielni pełnomocnictwa na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia i wpisane na listę pełnomocnictw, która została odczytana na posiedzeniu).

2. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”:

- Zbigniew Gaca Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
 - Dorota Dolota (główna Księgowa i członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
3. Mecenas Piotr Pałka ,
4. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
5. Prezes Związku Rewizyjnego Jerzy Jankowski.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

Członkowie Spółdzielni otrzymali niebieskie mandaty do głosowania, zaś pełnomocnicy członków żółte mandaty do głosowania.

Głosowania jawne odbywały się za pomocą mandatów, zaś głosowania tajne poprzez wypełnienie karty do głosowania i wrzucenie do urny.

III. Prowadzenie obrad i porządek obrad:

- Do momentu wyboru Przewodniczącego WZ obrady posiedzenia prowadził Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Pan Zbigniew Gaca – Richter.

Procedowano według następującego porządku obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2025 r.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2025 r.
9. Informacja Zarządu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości realizacji inwestycji „Lazurowe Centrum” oraz dalszych zamierzeń inwestycyjnych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
10. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
11. Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. oraz inwestycji „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej 125A za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.
13. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2025 r.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

14. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2025 r.
15. Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo – finansowego na 2027 r. (w tym planu remontów na 2027 r.).
16. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2027 r. do dnia 31.12.2027 r.
17. Wybór członków Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję w latach 2026-2029.
18. Wnioski złożone przez członków Spółdzielni.
19. Zamknięcie obrad.

W dniu 22 maja 2026 r. I część Walnego Zgromadzenia zrealizowała wszystkie punkty porządku obrad.

IV. Procedowanie nad poszczególnymi punktami przyjętego porządku obrad.

Ad pkt 1) Otwarcie zebrania

- Prezes Zarządu poinformował, że Zarząd, na podstawie § 55 ust. 1 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa, zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dwóch częściach, zgodnie z postanowieniami statutu. Wskazał, że członkowie spółdzielni otrzymali zawiadomienie o zwołaniu zebrania na 21 dni przed terminem dzisiejszych obrad. Poinformował również, że zawiadomienia zostały przekazane kanałami komunikacji elektronicznej, za pośrednictwem poczty elektronicznej, a także poprzez wywieszenie ogłoszeń w miejscach zwyczajowo przyjętych, na 14 dni przed terminem zebrania.
- Prezes Zarządu poinformował, że w siedzibie spółdzielni zostały wyłożone materiały będące przedmiotem dzisiejszych obrad oraz że zostały one zamieszczone również na stronie internetowej spółdzielni. Zgodnie z prowadzonym rejestrem, z materiałami

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

wyłożonymi w siedzibie spółdzielni zapoznały się dwie osoby. Dodał również, że materiały zamieszczone na stronie internetowej spółdzielni odnotowały około 50 wejść.

- Prezes Zarządu poinformował, że Zarząd organizował również spotkania z mieszkańcami budynków. Wskazał, że celem tych zebrań było przede wszystkim omówienie spraw objętych porządkiem obrad. Poinformował, że spośród 1848 członków spółdzielni w zebraniach uczestniczyło 68 osób. Powitał wszystkich członków spółdzielni, pełnomocników członków spółdzielni, Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz członków Rady Nadzorczej. Poinformował, że w obradach uczestniczy również profesor Jerzy Jankowski, Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.
- Prezes Zarządu wskazał, że obsługę prawną zebrania zapewnia mecenas dr Piotr Pałka. Wskazał również, że nagłośnienie zapewnia firma HKmedia natomiast ochronę podczas zebrania sprawuje dwuosobowy zespół firmy Lider. Poinformował uczestników, że zebranie jest nagrywane.

Ad pkt 2) Odczytanie Pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni

- Szewczyk Grażyna, Zastępca Głównego Księgowego odczytała listę członków Spółdzielni, którzy udzielili pełnomocnictw do uczestniczenia w I części Walnego Zgromadzenia.

Ad pkt 3) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia

- Prezes poprosił o zgłaszanie kandydatur na przewodniczącego, zastępcę i sekretarza zebrania.
- Zgłoszono następujące kandydatury do składu Prezydium Zebrania Walnego Zgromadzenia:
 - Ryszard Janikowski- **Przewodniczący WZ:** wyraził zgodę na kandydowanie.
 - Izabella Prokopczuk- Runowska - **Zastępca Przewodniczącego WZ** wyraziła zgodę na kandydowanie.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

- Wiesław Biliński - **Sekretarz WZ**: wyraził zgodę na kandydowanie.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zgłosiła wniosek: głosowanie nad każdą kandydaturą do prezydium osobno. Wniosek poddany pod głosowanie **odrzucono**, gdzie:

✚ za przyjęciem wniosku oddano 3 głosy

✚ przeciw przyjęciu wniosku oddano 91 głosów

Wobec tego, iż nie zgłoszono więcej kandydatur Prezes Zarządu zarządził głosowanie.

- Prezes Zarządu poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu: wybór Prezydium w składzie: Ryszard Janikowski- **Przewodniczący WZ**, Izabella Prokopczuk-Runowska - **Zastępca Przewodniczącego WZ**, Wiesław Biliński - **Sekretarz WZ**.

- Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:

✚ za przyjęciem wniosku oddano 103 głosy

✚ przeciw przyjęciu wniosku oddano 2 głosy

W wyniku głosowania wybrano Prezydium WZ w składzie:

- **Przewodniczący WZ**: Ryszard Janikowski

- **Zastępca Przewodniczącego WZ**: Izabella Prokopczuk- Runowska

- **Sekretarz WZ** – Wiesław Biliński

Ad pkt 4) Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.

- Mecenas Piotr Pałka poinformował, że zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności art. 8³ tej ustawy, a także przepisami ustawy Prawo spółdzielcze oraz statutu spółdzielni, Walne Zgromadzenie zostało zwołane w sposób prawidłowy, z zachowaniem terminów ustawowych. Wskazał, że został zachowany 21-dniowy termin na powiadomienie członków o warunkach oraz o terminie Walnego Zgromadzenia.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

- Mecenas Piotr Pałka poinformował również, że tegoroczne Walne Zgromadzenie odbywa się już w nowym reżimie prawnym. Wskazał, że od dnia 28 stycznia bieżącego roku obowiązują zmienione przepisy dotyczące składania pełnomocnictw. Zgodnie z art. 8³ ust. 1⁵ ustawy, pełnomocnictwo powinno zostać złożone nie później niż na 3 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Podkreślił, że rozwiązanie to wynika bezpośrednio z decyzji ustawodawcy i obowiązujących przepisów prawa, do których spółdzielnia zobowiązana jest się stosować.
- Mecenas Piotr Pałka poinformował również, że do Walnego Zgromadzenia wpłynął wniosek dotyczący udzielenia informacji objętych sprawozdaniem finansowym. Wskazał, że sprawozdanie finansowe zostało wyłożone zgodnie z obowiązującymi terminami ustawowymi. Jednocześnie przypomniał, że zgłaszanie określonych żądań i informacji przed Walnym Zgromadzeniem wymaga poparcia jednej dziesiątej członków spółdzielni. Zazaczył jednak, że nie pozbawia to członków prawa do zgłaszania wniosków podczas obrad Walnego Zgromadzenia. W ramach Walnego Zgromadzenia będzie funkcjonowała Komisja Wnioskowa, do której przekazywane będą wszystkie zgłoszone przez członków wnioski celem ich dalszej realizacji przez właściwe organy spółdzielni.

Ad. pkt 5) Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).

- Przewodniczący WZ zawniioskował, aby połączyć komisję mandatowo – skrutacyjną i wnioskową. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:
 - 👍 za przyjęciem wniosku oddano 104 głosy
 - 👎 przeciw przyjęciu wniosku oddano 0 głosów
- Przewodniczący WZ poprosił o zgłaszanie kandydatur do komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej. Zgłoszono następujące kandydatury do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej:

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

- Stanisław Górny - wyraził zgodę na kandydowanie
- Zofia Czyżewska- wyraziła zgodę na kandydowanie
- Ewa Bilińska - wyraziła zgodę na kandydowanie
- Barbara Snopińska – wyraziła zgodę na kandydowanie
- Konrad Rojek - wyraził zgodę na kandydowanie
- Krzysztof Bielecki – wyraził zgodę na kandydowanie

W związku z tym, że nie zgłoszono więcej kandydatur do komisji Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wnioski w następującym brzmieniu: wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej w składzie: Stanisław Górny, Zofia Czyżewska, Ewa Bilińska, Barbara Snopińska, Konrad Rojek, Krzysztof Bielecki. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

👍 za przyjęciem wniosku oddano 118 głosów

👎 przeciw przyjęciu wniosku oddano 1 głos

- Przewodniczący WZ poprosił Komisję Mandatowo – Skrutacyjną i Wnioskową o zajęcie miejsc przy stole i ukonstytuowanie się.

W wyniku głosowania wybrano Komisję Mandatowo- Skrutacyjną i Wnioskową w następującym składzie:

Stanisław Górny, Zofia Czyżewska, Ewa Bilińska, Barbara Snopińska, Konrad Rojek, Krzysztof Bielecki.

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna i Wnioskowa ukonstytuowała się w następujący sposób:

Przewodnicząca Komisji – Ewa Bilińska

V-ce Przewodniczący- Krzysztof Bielecki

Sekretarz Komisji – Stanisław Górny

Członek Komisji- Zofia Czyżewska

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

Członek Komisji- Barbara Snopińska

Członek Komisji- Konrad Rojek

Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2025 r.

- Prezes Zarządu poinformował, że sprawozdanie Zarządu oraz sprawozdanie finansowe stanowią zasadniczą część materiałów wyłożonych do zapoznania się przez członków spółdzielni. Wskazał, że sprawozdanie Zarządu obejmuje część opisową, tabelaryczną oraz wykresową i dotyczy wszystkich działów działalności spółdzielni, tj. łącznie 11 działów. Poinformował, że opracowanie zostało przygotowane na blisko 80 stronach. Sprawozdanie było badane przez biegłego rewidenta oraz kontrolę przeprowadzał również lustrator ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych. Wskazał, że rzeczowy plan remontów został wykonany w całości, z niewielkim przekroczeniem wynoszącym około 100 tys. zł. Poinformował, że kwota ta zostanie pokryta ze środków roku 2026. Działalność eksploatacyjna zamknęła się niedoborem w wysokości 2 mln 77 tys. zł.
- Prezes Zarządu poinformował, że jednym z podstawowych zagadnień omawianych podczas spotkań z mieszkańcami była kwestia wysokości opłat za użytkowanie lokali, potocznie określanych jako czynsze. Wskazał, że spółdzielnia przygotowała zestawienie obejmujące kilkanaście spółdzielni mieszkaniowych eksploatujących budynki o podobnym okresie użytkowania oraz wykonanych w podobnych technologiach, tj. budynki z lat siedemdziesiątych.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła, że sprawozdanie stanowi jeden z najważniejszych punktów dzisiejszego zebrania, ponieważ pozwala członkom zapoznać się m.in. ze zobowiązaniami spółdzielni oraz nieopłaconymi fakturami. Następnie skierował pytanie dotyczące nieopłaconych faktur wobec różnych podmiotów, które – według jego wiedzy – mają przekraczać kwotę 5 mln zł. Kolejne pytanie dotyczyło kaucji w wysokości około 6 mln zł oraz informacji, czy środki te znajdują się na rachunku bankowym, ponieważ – jak wskazał – nie odnalazł tej pozycji w dokumentach. Poruszył również kwestię zobowiązań wobec miasta w wysokości zbliżającej się do 4 mln zł, wskazując, że



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

sprawa ta jest stale podnoszona, a narastające odsetki powodują dalszy wzrost zadłużenia. Poruszył także kwestię otrzymania przez firmę JM Consulting terenu przy ul. Sterniczej 125 o powierzchni około 250 m² za kwotę 60 tys. zł. Wskazał, że pytanie wynika z faktu, iż właściciel firmy pełni funkcję inspektora nadzoru przy inwestycjach realizowanych przez spółdzielnię.

- W odpowiedzi Prezes Zarządu poinformował, że właściciel firmy JM Consulting wystąpił do Zarządu już w poprzednim roku z wnioskiem o możliwość korzystania z przedmiotowego terenu. Wskazał, że po przeprowadzonej analizie Zarząd uznał, iż możliwe jest udostępnienie tego terenu do wyłącznego korzystania, bez zmiany jego przeznaczenia. Podkreślił, że nie była to sprzedaż gruntu, lecz jedynie udostępnienie prawa do wyłącznego użytkowania. Kwota 60 tys. zł odpowiada stawce około 215 zł za m², co – jak wskazał – odpowiada wartościom, po jakich członkowie spółdzielni nabywali przydomowe ogródki przy nieruchomości Sternicza 125A. Udostępnienie terenu nie powoduje strat dla spółdzielni, a wpływy z tego tytułu przyczynią się do zmniejszenia kosztów eksploatacji nieruchomości Sternicza 125A. Środki te zostaną rozliczone na koniec okresu sprawozdawczego, tj. pod koniec roku 2026. Prezes Zarządu wyjaśnił również, że możliwość korzystania z terenu została udostępniona zgodnie z obowiązującymi zasadami i każdy z członków spółdzielni mógł wystąpić z podobnym wnioskiem. Rozwiązanie to poprawia bezpieczeństwo mieszkańców lokali parterowych posiadających ogródki, ograniczając możliwość swobodnego przechodzenia osób postronnych przez teren nieruchomości. Na zakończenie Prezes Zarządu poinformował, że zarówno właściciel firmy JM Consulting, jak i sama firma są członkami spółdzielni i posiadają takie same prawa jak pozostali członkowie.
- Pani Dorota stwierdziła, że pozostałe punkty dotyczące zobowiązań spółdzielni zostaną omówione szczegółowo. Wskazała jednak, że najważniejszym zobowiązaniem jest Veolia, czyli kwota 2 448 mln zł. Właśnie z tego powodu zostały podniesione opłaty na okres trzech miesięcy, aby zobowiązania te mogły zostać spłacone. Największe zobowiązanie jest obecnie sukcesywnie spłacane. Wyjaśniła, że spłata planowana jest do miesięcy letnich, czyli do lipca, ponieważ mieszkańcy uiszczają opłaty za centralne ogrzewanie w systemie rozłożonym na 12 miesięcy. Zaznaczyła również, że stan wykazywany na dzień

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

31 grudnia przedstawia jedynie sytuację na konkretny dzień bilansowy, podczas gdy część zobowiązań przechodzi na kolejny rok obrachunkowy. Poinformowała, że zobowiązanie wobec firmy Budomex wynosiło 8 247 mln zł. Podkreśliła, że pod koniec roku nastąpił wzrost sprzedaży lokali. Stwierdziła, że spłacono już około 6 milionów złotych, a do sprzedaży pozostały jedynie trzy lokale. W jej ocenie nie istnieją obecnie żadne zagrożenia finansowe związane z tą inwestycją – co również było sprawdzane przez Biegłego Rewidenta.

- Prezes Zarządu poinformował także, że podpisane zostało porozumienie z firmą Budomex, zgodnie z którym wszystkie zobowiązania wobec wykonawcy mają zostać uregulowane do końca lipca. Wyjaśnił, że zainteresowanie zakupem lokali po wykonaniu elewacji znacząco wzrosło, a sytuacja finansowa inwestycji uległa poprawie.
- Dorota Dolota stwierdziła, że wszystkie informacje dotyczące gwarancji związanych z inwestycją zostały prawidłowo ujęte w księgach rachunkowych. Środki te pozostają w obrocie gospodarczym Spółdzielni i zostały wykorzystane m.in. na zakup działki pod inwestycję „Lazurowa Oaza”. Nie ma obowiązku utrzymywania tych środków na rachunku bankowym; istotne jest zapewnienie ich dostępności w terminie zwrotu gwarancji, tj. w styczniu 2027 r. Kolejna gwarancja podlega zwrotowi za trzy lata. Nie są to środki członków Spółdzielni, lecz osób uczestniczących w realizacji inwestycji.
- Prezes Zarządu stwierdził, że przy podpisywaniu umów dotyczących inwestycji pobierana była gwarancja pieniężna. Po upływie okresu gwarancyjnego niektóre umowy przewidywały możliwość zastąpienia gwarancji pieniężnej gwarancją bankową lub inną formą zabezpieczenia. W omawianym przypadku, po uzgodnieniach z Generalnym Wykonawcą, gwarancja została zabezpieczona wartością działki. Po zakończeniu okresu gwarancji środki zostaną zwrócone. Kwota ta nie podlega oprocentowaniu.
- Dorota Dolota stwierdziła, że nieprawdą jest, jakoby informacje te nie były ujęte w księgach rachunkowych. Pozycje te zostały wykazane w pasywach jako zobowiązania krótko- i długoterminowe, a dodatkowe wyjaśnienia zawarto w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego. Żaden biegły rewident nie zatwierdziłby sprawozdania, gdyby kwestie te nie zostały szczegółowo opisane.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

- Grażyna Szewczyk wskazała, że spółdzielnia prowadzi postępowania sądowe dotyczące dopłat za lata 2023–2025. Wyjaśniła, że Miasto nie przekazywało prawidłowych i szczegółowych informacji dotyczących wysokości opłat dla poszczególnych działek. Jest nawet sukces, bo Miasto już opłatę za 2025 rok wysłało z wyszczególnieniem konkretnych działek. Spółdzielnia wniosła o uznanie roszczenia za przedawnione.
- Dorota Dolota poinformowała, iż bieżące opłaty za wieczyste użytkowanie są wnoszone w terminie. Zaległości z tytułu użytkowania wieczystego nie wynoszą 4 mln zł, jak wskazywał członek, tylko wynoszą 2 354 000 zł. Kwota odłożona na ten cel jest widoczna w sprawozdaniu w rozliczeniach międzyokresowych i wynosi 1,4 mln zł. Jeżeli sprawa zostanie wygrana, to Spółdzielnia zwróci mieszkańcom pieniądze.
- Prezes Zarządu stwierdził, że Zarząd działa w interesie członków spółdzielni i dąży do prawidłowego rozliczenia wszystkich należności. Każdy budynek ma działkę budynkową, opisane drogi i zieleń, ale rozliczenie z Miastem nie było rozdzielone na budynki, tylko było ogólne. Wyjaśnił, że gdyby roszczenia Miasta były bezsporne i jednoznaczne, sprawa zostałaby zakończona znacznie wcześniej. W jego ocenie fakt powołania przez sąd dwóch biegłych świadczy o istniejących wątpliwościach dotyczących prawidłowości działań urzędu.
- Dorota Dolota podkreśliła, że regulowanie opłat jest niezwykle trudne. Wyjaśniła, że jeśli opłaty nie są wnoszone przez mieszkańców na bieżąco, sytuacja staje się jeszcze bardziej skomplikowana. Podkreśliła, że spółdzielnia rozkłada opłaty na okres 12 miesięcy, co oznacza, że niektóre należności dotyczą różnych miesięcy, a niekoniecznie miesiąca, w którym są one faktycznie naliczane. Przykładem jest np. faktura Veolii, która ostatnio wynosiła 1 400 000 zł, podczas gdy od wszystkich mieszkańców 17 budynków na ciepło wpłynęło około 700 000 zł. Wyjaśniła, że różnicę między tymi kwotami trzeba rozłożyć na kolejne miesiące, co powoduje konieczność dokonywania kolejnych płatności w następnych okresach rozliczeniowych.
- Dorota Dolota zaznaczyła, że należy również uwzględnić, ile osób dokonało opłat w terminie, a ile nie wnosi należności w terminie. Wyjaśniła, że opłaty do spółdzielni muszą być wniesione do 20 dnia każdego miesiąca, zgodnie ze statutem. Niestety, podkreśliła, że niektóre osoby nie płacą terminowo, a inne nie wnoszą opłat przez trzy miesiące, co

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkańcowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

zaburza stabilność finansową spółdzielni. Na koniec roku, tj. 31 grudnia 2025 roku, przedstawiona została kwota zadłużenia na poziomie 490 851 zł. Podkreśliła również, że występują nadpłaty od osób, które płacą terminowo i chcą je wnosić, co jest pozytywną sytuacją. Na dzień 20 stycznia 2026 roku naliczenia wynosiły 1 797 000 zł, a wpłaty od mieszkańców – 1 450 000 zł, co daje zadłużenie na poziomie 339 000 zł. Na dzień 20 marca, po podniesieniu czynszu za centralne ogrzewanie, naliczenia wyniosły 2 223 000 zł, a wpłaty 1 007 000, co daje zadłużenie 1 215 000 zł. Na dzień dzisiejszy wysłano 214 wezwań i jest 8 pozwów sądowych.

- Prezes Zarządu, odnosząc się do podwyżek cen energii, podkreślił, że od nowego miesiąca stawki za centralne ogrzewanie wracają do wcześniejszego poziomu. Wyjaśnił, że przyczyną podwyżek były mroźne zimy oraz wysokie faktury za grudzień i styczeń, które znacząco obciążały budżet spółdzielni.
- Dorota Dolota poinformowała, że w pierwszej kolumnie przedstawione są faktury Veolii za poszczególne miesiące: grudzień (712 tys. zł), styczeń (1 376 000 zł), luty (1 168 000 zł), marzec (786 tys. zł), a także kwota naliczenia wynosząca 670 290 zł po podwyżkach. Różnice między fakturami a naliczeniami wynosiły: -284,73 zł, -706 053,37 zł, -498 241,62 zł oraz 298 278,65 zł (różnica na plus związana ze zwiększeniem opłat). Na ekranie zostały wyświetlone dane z Veolii.
- Uczestnik zebrania zadał pytanie: czy rozumie, że była sroga zima, że zlikwidowano tarczę ochronną, ale z tego, co wie, Veolia podwyższyła opłatę za centralne ogrzewanie o 8%. W jego przypadku podwyżka wynosi aż 400 zł więcej przez trzy miesiące.
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż od lipca 2025 roku została zlikwidowana tarcza ochronna i już wtedy GJ wynosił 134 zł. Natomiast 6 stycznia 2026 roku GJ został zwiększony o 6%. Wyjaśniła, że wzrost ceny GJ obowiązywał już od lipca 2025 roku, jednak nie było konieczności podwyższania opłat, ponieważ były one wystarczające. Po otrzymaniu zimowych faktur z Veolii oraz przeliczeniu kosztu GJ wynoszącego 134 zł wraz z odczytami GJ na każdym budynku i podzieleniu kosztów przez liczbę m² na danej nieruchomości ustalono stawki, które zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Są to podwyżki na trzy miesiące, a od czerwca wracamy do poprzednich stawek.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

- Prezes Zarządu podkreślił, że stawka za energię w 2020 roku wynosiła 47,31 zł za GJ, natomiast na koniec 2024 roku wzrosła do 111,72 zł, co stanowi wzrost o 136%, a nie o 8%. Wyjaśnił, że spółdzielnia nie ma wpływu na zużycie ciepła przez mieszkańców ani na wysokość rachunków. Nie można rozkładać tych opłat na raty, ponieważ system rozliczeń opiera się na odczytach urządzeń pomiarowych, a Spółdzielnia ma 14-dniowy termin zapłaty, podczas gdy mieszkańcy wnoszą opłaty przez 12 miesięcy. W przypadku niepłacenia Veolia wskazała, że odłączy ciepłą wodę i w związku z tym wraz z Radą Nadzorczą podjęto decyzję o okresowym wdrożeniu opłaty za centralne ogrzewanie.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy każdy blok ma taką samą stawkę za GJ?
- Grażyna Szewczyk stwierdziła, iż stawka za GJ jest taka sama, tylko ilość zużycia GJ przez daną nieruchomość jest inna.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 1/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 r.

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwala, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

za podjęciem uchwały głosowało: 125 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 16 osób

Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 r.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż szczegółowo wypowiedziała się na temat kwestii finansowych przy poprzednim punkcie porządku obrad. Ponadto poinformowała, iż wynik na działalności gospodarczej wynosi 2 507 071,78 zł, a następny głosowany punkt będzie dotyczył podziału nadwyżki, gdzie proponuje się następujący podział:
 - sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącej GZM poszczególnych nieruchomości za 2025 r. – 2 007 071,78 zł,
 - zwiększenie Funduszu Remontowego dla członków Spółdzielni – 500 000,00 zł.
- Prezes Zarządu stwierdził, iż sprawozdanie było przedmiotem badania przez Biegłego Rewidenta. Sprawozdanie zostało omówione przez Komisję Rewizyjną i przyjęte przez Radę Nadzorczą, która rekomendowała jego przyjęcie przez Walne Zgromadzenie.
- Mecenas Pałka poinformował, iż zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości warunkiem podziału nadwyżki bilansowej jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego. Zaznaczył, iż jeżeli zebrani nie zatwierdzą sprawozdania, nie będą mogli korzystać z pożytków.
- Prezes Związku Rewizyjnego Jerzy Jankowski stwierdził, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” jest jedną z dobrze funkcjonujących spółdzielni w Warszawie i w Polsce. Wskazał, iż problem niepłacenia przez spółdzielców jest powszechny. Wyjaśnił, że mają miejsce sytuacje, w których członek nie płaci należności, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o jego wykluczeniu, a następnie, przed terminem rozprawy w sądzie, członek reguluje zadłużenie i nadal nie można skutecznie zakończyć sprawy, ponieważ takie rozwiązanie przewidują przepisy ustawy. Podkreślił,



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

iż widoczna jest równowaga w działalności Zarządu, o czym świadczy proponowany podział nadwyżki. Na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarządu złożył wyróżnienie dla Spółdzielni.

- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do sprawozdania finansowego.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 2/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 r.

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się i zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2025 r. obejmujące:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans za rok obrotowy 2025 zamykający się po stronie pasywów i aktywów kwotą **67 871 575,77 zł (Sześćdziesiąt siedem milionów osiemset siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset siedemdziesiąt pięć złotych 77/100)**,
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2025 wykazujący zysk netto w kwocie **2 507 071,78 zł (Dwa miliony pięćset siedem tysięcy siedemdziesiąt jeden złotych 78/100)**,
4. Wykazany w rachunku zysków i strat wynik GZM na nieruchomościach Spółdzielni zamykający się na dzień 31-12-2025 r.:
 - w kwocie **2 077 414,13 zł** nadwyżka kosztów nad przychodami.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2.

Sprawozdanie finansowe za 2025 rok stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

za podjęciem uchwały głosowało: 114 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 20 osób

Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2025 r.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż kwestie podziału nadwyżki bilansowej omówiła przy poprzednim punkcie porządku obrad.
- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do omawianego punktu.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2025 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 3/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2025 r.

Na podstawie § 41 pkt 8) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

Dokonuje się podziału nadwyżki bilansowej za 2025 rok w wysokości **2 507 071,78 zł** w następujący sposób:

- 1) Kwotę 2 007 071,78 zł przeznacza się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2025 r.,
- 2) Kwotę 500 000,00 zł przeznacza się na dofinansowanie funduszu remontowego w 2026 roku.



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 117 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 19 osób

Ad pkt 9) Informacja Zarządu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości realizacji inwestycji „Lazurowe Centrum” oraz dalszych zamierzeń inwestycyjnych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Jakub Miszkiewicz poinformował, że od 8 stycznia 2026 r. obowiązuje zatwierdzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów Zielonych Południowych. Wskazał, że plan został uchwalony 20 listopada 2025 r., natomiast ogłoszony w Dzienniku Urzędowym 8 grudnia 2025 r. Następnie zaznaczył, że historycznie procedura uchwalania tego planu przebiegała bardzo trudno. Pierwsze prace nad planem rozpoczęły się już w 2011 roku. Dopiero po sześciu latach nastąpiło pierwsze wyłożenie planu, który zawierał wiele błędów oraz nieścisłości dotyczących między innymi stanu własnościowego gruntów.
- Jakub Miszkiewicz poinformował, że część inwestycji Spółdzielni nie została w ogóle uwzględniona w projekcie planu. W 2017 roku Spółdzielnia złożyła kilkadziesiąt uwag do projektu planu oraz mieszkańcy składali swoje uwagi. Zaznaczył, że z informacji przekazanych przez Miasto wynikało, iż łącznie złożono około 6 500 uwag. Po złożeniu uwag procedura planistyczna została ponownie zawieszona na kolejne sześć lat. Następnie wyjaśnił, że w 2024 roku plan został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Dodał, że część uwag złożonych przez Spółdzielnię w 2017 roku została uwzględniona, jednak nie wszystkie postulaty zostały przyjęte. Po ponownym wyłożeniu planu w 2024 roku oraz po przekazaniu kolejnych uwag okazało się, iż niektóre grunty, dla których Spółdzielnia

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkańcowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

wnioskowała o zachowanie dotychczasowego przeznaczenia, nie zostały uwzględnione przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy. Wyjaśnił, że część zapisów została zmieniona przez projektantów planu. Następnie przeszedł do omówienia najważniejszych planowanych inwestycji, które mogą dotyczyć mieszkańców Spółdzielni. w centrum osiedla, zgodnie z obowiązującym planem, na tym terenie możliwa jest realizacja trzech budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym. Maksymalna wysokość zabudowy została określona na 18 metrów, co odpowiada sześciu kondygnacjom. W porównaniu z projektem planu z 2017 roku parametry te zostały ograniczone. Pierwotnie dopuszczalna wysokość budynków była większa, jednak planiści uznali ją za zbyt wysoką i zmniejszyli wysokość zabudowy o jedną kondygnację. Powierzchnia zabudowy została określona na poziomie 30% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna na minimum 35%. Dojazd określony jest od ul. Siemiatyckiej i ul. Lazurowej.

- Jakub Miskiewicz podkreślił, że kolejny teren znajduje się przy przystanku autobusowym Siemiatycka i jest przeznaczony pod usługi oraz administrację. Dla terenów usługowych obowiązuje również wymóg zachowania co najmniej 25% powierzchni zieleni. Dodał, że maksymalna wysokość zabudowy usługowej została ograniczona do 12 metrów. Następnie omówił kolejny teren inwestycyjny, oznaczony jako działka nr 45, obejmująca obszar parkingów zlokalizowanych w rejonie budynków przy ul. Lazurowej 4 i ul. Lazurowej 6. Teren ten posiada dwie funkcje określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Poinformował, że zewnętrzne krawędzie działki zostały przeznaczone pod zabudowę usługowo-biurową, 3-kondygnacyjną. Zgodnie z zapisami planu lokale usługowe na parterze mogą być realizowane wyłącznie wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony ulic Lazurowej i Sterniczej. Dodał, że wejścia do tych lokali również powinny być zlokalizowane od tej strony. W związku z tym droga biegnąca od strony budynku przy ul. Lazurowej 6 nie będzie stanowiła drogi dojazdowej do tych lokali usługowych. Drugą funkcją tego terenu jest możliwość realizacji parkingu wielopoziomowego. Wyjaśnił, że część wniosków złożonych przez Spółdzielnię w 2017 roku została uwzględniona, natomiast część została odrzucona, jednak wniosek dotyczący ograniczenia wysokości parkingu do 12 m został uwzględniony. Zgodnie z zapisami planu

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

lokale usługowe mogą znajdować się wyłącznie na parterach, a wejścia do nich mogą być zlokalizowane jedynie od strony ul. Lazurowej. Mówca, odnosząc się do terenu, na którym znajduje się parking przy ul. Lazurowej 12/R9, poinformował, że Spółdzielnia wnioskuje o zachowanie funkcji parkingowej tego terenu. Wyjaśnił, że w 2024 roku, na wniosek Spółdzielni Rozłogi, w planie zachowano funkcję zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterze.

- Prezes Zarządu poinformował, że nie wie, czy wszyscy obecni mają tego świadomość, jednak wszystkie inwestycje realizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, przy dużym udziale Zarządu Spółdzielni oraz Rad Nadzorczych poszczególnych kadencji, zostały wykonane bez zaciągnięcia choćby jednej złotówki kredytu. Wyjaśnił, że wszystkie inwestycje zostały odpowiednio zaplanowane i zrealizowane ze środków wpłacanych przez przyszłych użytkowników lokali. Podkreślił, że każda z tych inwestycji zakończyła się dodatnim wynikiem finansowym, co oznacza, że Spółdzielnia wygenerowała zysk dla swoich członków.
- Prezes Zarządu poinformował o zamiarach inwestycyjnych dotyczących przedsięwzięcia „Lazurowe Centrum”. Wskazał, że jest to inwestycja oczekiwana przez członków Spółdzielni. Temat był dwukrotnie przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i zostały podjęte dwie uchwały wyrażające zgodę na realizację tej inwestycji. O warunki zabudowy dla tej inwestycji Spółdzielnia starała się przez blisko osiem lat. Wyjaśnił, że odbywało się to przy aktywnym uczestnictwie członków Spółdzielni, w tym również osób protestujących przeciwko inwestycjom realizowanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową. Następnie zaznaczył, że obecnie cały teren Spółdzielni objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Podkreślił, że niezależnie od tego, czy komuś się to podoba, czy nie, Spółdzielnia jest zobowiązana, zgodnie z umową zawartą z Miastem Stołecznym Warszawa dotyczącą użytkowania wieczystego gruntu, do wykorzystywania terenu zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przeciwnym przypadku teren Spółdzielni może zostać zagospodarowany w ten sam sposób, ale przez inne podmioty, ponieważ umowa użytkowania wieczystego może zostać wypowiedziana. Poinformował, że zamiarem Spółdzielni jest budowa sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Doprecyzował,

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

że będą to budynki sześciokondygnacyjne z lokalami usługowymi zlokalizowanymi na parterach. Od 1 stycznia obowiązuje tzw. ustawa o ochronie ludności i obronie cywilnej, potocznie określana jako „ustawa schronowa”. W związku z tym realizacja inwestycji może wymagać wykonania ukryć lub innych elementów ochronnych dla ludności. Będzie to wiązało się z koniecznością wykonania dodatkowych robót mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom tych nieruchomości oraz nieruchomości sąsiednich, a więc ogólnie członkom Spółdzielni. Przy opracowywaniu założeń do wniosku o warunki zabudowy przyjęto budowę od 150 do 155 mieszkań oraz około 350 miejsc postojowych w garażach podziemnych i na parkingach zewnętrznych. Wyjaśnił również, że planowane jest odtworzenie substancji lokali usługowych, które obecnie funkcjonują lub są wykorzystywane w trzech istniejących pawilonach handlowo-usługowych. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konieczne będzie wprowadzenie niewielkich odstępstw od pierwotnie złożonego wniosku. Dotyczą one przede wszystkim zmian granic zabudowy, odległości od istniejących budynków, przebiegu drogi pożarowej oraz układu komunikacji wewnętrznej.

- Prezes Zarządu poinformował, że od kilku lat prowadzony jest sondaż dotyczący zainteresowania mieszkańców udziałem w inwestycji. Dodał, że na dzień przedstawiania informacji Spółdzielnia posiada 171 zgłoszeń osób zainteresowanych zakupem mieszkań oraz 19 zgłoszeń osób zainteresowanych lokalami usługowymi. Przy poprzednich inwestycjach Spółdzielnia występowała jako inwestor i samodzielnie przejmowała wszystkie obowiązki związane z realizacją inwestycji. Natomiast na podstawie uchwał dwóch kolejnych Rad Nadzorczych – poprzedniej i obecnej – planowana inwestycja będzie realizowana w systemie generalnego realizatora inwestycji. Wyjaśnił, że oznacza to, iż Spółdzielnia udostępni grunt, natomiast inwestycję będzie realizował podmiot zewnętrzny, czyli wyspecjalizowana firma finansująca przedsięwzięcie ze środków własnych. Spółdzielnia zamierza zagwarantować sobie w umowie z generalnym realizatorem inwestycji wpływ na proces projektowania, w tym na określenie liczby, rodzaju i wielkości lokali mieszkalnych, powierzchni lokali usługowych, ich usytuowania oraz sposobu zagospodarowania terenu. Dodał, że Spółdzielnia zamierza zachować wpływ na wybór projektanta, wybór generalnego wykonawcy oraz wypracowanie zasad dotyczących

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

ewentualnych preferencji i zniżek przy nabywaniu lokali przez członków Spółdzielni. Jednocześnie zaznaczył, że nie należy zakładać, iż 100% mieszkań zostanie przeznaczonych wyłącznie dla członków Spółdzielni, ponieważ inwestycja będzie finansowana przez wykonawcę ze środków własnych. Wyjaśnił, że decyzja o wyborze takiego modelu została poprzedzona szczegółową analizą kosztów, jakie Spółdzielnia musiałaby ponieść na etapie przygotowania przedsięwzięcia. Poinformował, że samo opracowanie dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę oraz dokumentacji wykonawczej wiąże się z wydatkiem rzędu około 6,5 mln zł. Spółdzielnia nie dysponuje obecnie środkami pozwalającymi na sfinansowanie tego etapu. Przygotowanie dokumentacji dotyczącej rozbiórki istniejących obiektów, opracowanie dokumentacji związanej z przebudową sieci oraz wykonanie samych rozbiórek oznacza kolejne nakłady szacowane na około 4–5 mln zł. Zwrócił uwagę, że teoretycznie możliwe byłoby poddanie pod obrady Walnego Zgromadzenia kwestii zaciągnięcia kredytu, również na budowę lokali usługowych, co raczej jest nierealne. W związku z powyższym przyjęto koncepcję rozliczenia z generalnym realizatorem inwestycji za udostępniony grunt zarówno w formie finansowej, realizowanej w transzach, jak i w formie rzeczowej. Wyjaśnił, że formę rzeczową stanowić będą lokale usługowe pozostające w majątku Spółdzielni. Lokale te będą wynajmowane przyszłym najemcom, co w długiej perspektywie pozwoli na generowanie stałych przychodów. Użytkownicy lokali usługowych zostali wcześniej poinformowani o planowanych działaniach. Wyjaśnił, że rozpoczęcie inwestycji przewidywane jest na jesień przyszłego roku.

- Prezes Zarządu odnosząc się do funkcjonujących obecnie lokali usługowych, zaznaczył, że wielu najemców wyraziło chęć pozostania na terenie Spółdzielni i dalszego prowadzenia działalności gospodarczej. W związku z tym zaproponowano budowę tymczasowego centrum handlowego na terenie wskazanym wcześniej przez Jakuba Miszkiewicza, tj. w rejonie ulic Lazurowej i Siemiatyckiej. Wyjaśnił, że obiekt miałby formę nowoczesnych modułów kontenerowych o łącznej powierzchni handlowej około 650 m², przeznaczonych dla różnych rodzajów działalności. Dodał, że zainteresowanie dalszym funkcjonowaniem na tym terenie wyrazili między innymi przedstawiciele poczty, apteki, zakładów fryzjerskich, restauracji oraz inni usługodawcy. Zachowany zostanie obecny układ

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

komunikacyjny oraz istniejące przejście piesze prowadzące od przystanku autobusowego przy ul. Lazurowej.

- Prezes Zarządu poinformował, że następnym zamierzeniem inwestycyjnym Spółdzielni jest budowa budynku biurowo-usługowego zlokalizowanego na rogu ulic Lazurowej i Sterniczej. Planowany budynek będzie obiektem trzykondygnacyjnym o wysokości 12 metrów. Całkowita powierzchnia użytkowa została określona na około 1 800 m². Poinformował również, że w garażu podziemnym przewidziano 36 miejsc postojowych, natomiast dodatkowo zaplanowano 9 miejsc parkingowych na poziomie terenu. W budynku tym Spółdzielnia chciałaby przede wszystkim zabezpieczyć własne potrzeby lokalowe. Zaznaczył, że planowane jest ulokowanie tam siedziby Spółdzielni, sali przeznaczonej do obrad Rady Nadzorczej oraz odpowiednich pomieszczeń na działalność kulturalno-oświatową dla członków Spółdzielni. Pozostałe dwie kondygnacje mogłyby zostać przeznaczone na wynajem dla podmiotów zewnętrznych. W okresie przejściowym biuro Spółdzielni musiałoby tymczasowo funkcjonować w innych pomieszczeniach do czasu ukończenia nowego budynku.
- Prezes Zarządu poinformował, że następnym zamierzeniem inwestycyjnym jest budowa parkingu dla samochodów osobowych z lokalami usługowymi w parterze. Zaznaczył jednak, że nie jest to inwestycja, którą Spółdzielnia zamierza rozpoczynać niezwłocznie. Podkreślił, że jeżeli inwestycja ta zostanie podjęta, to nie wcześniej niż za pięć–sześć lat. Przypomniał również, że omawiany teren został jednoznacznie określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami planu może być on wykorzystywany wyłącznie pod lokale usługowe oraz parking wielopoziomowy. Dla potrzeb Spółdzielni planowana by była budowa parkingu obejmującego około 400 miejsc postojowych. Obiekt miałby wysokość trzech kondygnacji, z czego parter przeznaczony byłby na lokale usługowe, natomiast dwie wyższe kondygnacje pełniłyby funkcję parkingową. Zaznaczył, że wejścia do lokali usługowych byłyby zlokalizowane od strony ulicy Lazurowej, a zieleń zostałaby zachowana zgodnie z wymaganiami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Omawiając plan zagospodarowania terenu, wyjaśnił, że przerywaną czerwoną linią wyraźnie oznaczono granice opracowania inwestycji. Granice te nie obejmują ciągu pieszo-jezdnego biegnącego wzdłuż budynków

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

przy ul. Lazurowej 4 i ul. Lazurowej 6, a tym samym nie zakłócają obecnego sposobu komunikacji. Komunikacja związana z obsługą parkingu odbywałaby się odrębnym ciągiem jezdnym. Wyjaśnił, że rozwiązanie to zapewniałoby prawidłowe funkcjonowanie garażu przy budynku Lazurowa 6, natomiast wjazd do garażu przy budynku Lazurowa 4 pozostałby w tym samym miejscu i odbywałby się na dotychczasowych zasadach. Zaznaczył również, że realizacja tej inwestycji będzie wymagała zgody Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Przechodząc do podsumowania działalności inwestycyjnej, poinformował, że inwestycje mieszkaniowe w Spółdzielni rozpoczęto w 2013 roku. Przypomniał, że realizacja pierwszych przedsięwzięć odbywała się w bardzo trudnych warunkach, między innymi z powodu licznych protestów oraz zawiadomień kierowanych do prokuratury, Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz innych instytucji.

- Omawiając pierwszą inwestycję, poinformował, że zrealizowano 111 lokali mieszkalnych. Wyjaśnił, że cena metra kwadratowego mieszkania wynosiła wówczas 4 950 zł. W ramach inwestycji powstało również 13 lokali usługowych oraz 153 miejsca postojowe w garażu. Odnosząc się do wyniku finansowego tej inwestycji, zaznaczył, że dla niektórych osób osiągnięty zysk może wydawać się niewielki, jednak w realiach Spółdzielni miał on bardzo istotne znaczenie. W tamtym okresie roczne wpływy na fundusz remontowy wynosiły około 1,2 mln zł, natomiast zysk netto z inwestycji wyniósł około 5 mln zł.
- Następnie omówił inwestycję „Lazurowe Ogrody”. Poinformował, że w jej ramach wybudowano 218 lokali mieszkalnych, 10 lokali usługowych, 297 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 42 ogólnodostępne miejsca parkingowe. Zysk netto osiągnięty na tej inwestycji wyniósł 8 861 547 zł.
- Przechodząc do inwestycji „Lazurowa Przystań”, poinformował, że obejmowała ona 64 lokale mieszkalne, 4 lokale usługowe oraz 75 miejsc postojowych w garażu. Zysk osiągnięty na tej inwestycji wyniósł około 2,96 mln zł.
- Następnie omówił inwestycję „Lazurowe Apartamenty”. Poinformował, że w jej ramach powstało 40 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe oraz 54 miejsca postojowe w garażu. Dodał, że zysk netto z tego przedsięwzięcia wyniósł 3 244 844 zł.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

- Przechodząc do inwestycji „Lazurowa Oaza”, poinformował, że decyzja o jej realizacji wynikała z konieczności zabezpieczenia bezpośredniego sąsiedztwa inwestycji „Lazurowe Apartamenty”. Spółdzielnia nie mogła dopuścić do sytuacji, w której podmiot zewnętrzny wybudowałby w tym miejscu obiekt niezgodny z pierwotnymi założeniami zagospodarowania terenu. Teren został zagospodarowany w sposób uporządkowany, a Spółdzielnia pomogła w uregulowaniu stanu prawnego trzynastu właścicielom nieruchomości. Kontynuując omawianie inwestycji „Lazurowa Oaza”, poinformował, że siedem mieszkań zostało już sprzedanych, natomiast trzy kolejne znajdują się na etapie negocjacji cenowych. Dodał, że również ta inwestycja zakończy się dodatnim wynikiem finansowym, który po zakończeniu i rozliczeniu przedsięwzięcia zostanie przeznaczony na dofinansowanie funduszy Spółdzielni, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
- Prezes Zarządu zwrócił uwagę, że Spółdzielnia, która w momencie rozpoczęcia jego pracy posiadała około 1300 lokali mieszkalnych, w ciągu dwunastu lat wybudowała łącznie 443 mieszkania, 29 lokali usługowych, 579 miejsc postojowych w garażach oraz 57 miejsc postojowych zewnętrznych. Dodał, że nie uwzględnia w tym zestawieniu miejsc postojowych wykonanych w pasach drogowych przy ulicach Szeligowskiej i Sterniczej. Powstało tam około 100 dodatkowych miejsc postojowych i Spółdzielnia nie jest właścicielem tego terenu.
- Prezes Zarządu poinformował, że całkowita powierzchnia gruntów znajdujących się w zasobach Spółdzielni wynosi 144 413 m². Z tej powierzchni około 24 tys. m² zostało przeznaczone pod zrealizowane inwestycje mieszkaniowe. Powierzchnia przeznaczona pod inwestycje została wyłączona z kosztów ponoszonych przez mieszkańców pozostających w dotychczasowych zasobach Spółdzielni. Wyjaśnił, że członkowie nie muszą ponosić kosztów podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste ani kosztów eksploatacji tych terenów. Poinformował, że od 2013 roku działalność inwestycyjna pozwoliła wypracować przez Spółdzielnię wynik finansowy netto w wysokości 20 056 833 zł. Podkreślił, że Zarząd ani Rada Nadzorcza nie mają pełnej swobody w dysponowaniu tymi środkami. O przeznaczeniu wyniku finansowego każdorazowo decyduje Walne Zgromadzenie, czyli ogół członków Spółdzielni. Dodał, że część członków może nie

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

zgadzać się z przeznaczeniem środków na określone cele, jednak zgodnie z obowiązującymi uchwałami nie mogą one zostać wykorzystane w inny sposób niż przewidziany przez Walne Zgromadzenie. Poinformował, że na finansowanie remontów oraz pokrycie kosztów eksploatacji przeznaczono kwotę 15 331 292 zł. Niezależnie od tego z każdej inwestycji dokonywano odpisów na bieżącą działalność gospodarczą Spółdzielni, co pozwalało zmniejszać opłaty eksploatacyjne ponoszone przez mieszkańców. Łączna wartość tych odpisów z czterech inwestycji wyniosła około 4 760 000 zł. Podkreślił, że celem Zarządu jest realizowanie inwestycji w sposób bezpieczny finansowo, tak aby były one finansowane przede wszystkim ze środków zewnętrznych, a nie z funduszy Spółdzielni.

- Przewodniczący zebrania stwierdził, że osobiście uczestniczył w procesie przygotowywania pierwszych inwestycji realizowanych przez Spółdzielnię i miał możliwość obserwowania trudności, z jakimi musiał mierzyć się Zarząd podczas ich prowadzenia. Dodał, że być może nadszedł moment, aby członkowie Spółdzielni rozważyli zmianę Statutu, umożliwiającą zaciąganie przez Spółdzielnię kredytów inwestycyjnych.

Ad pkt 10) Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023.

- Prezes Zarządu poinformował, że Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną, a w związku z tym podlega obowiązkowej lustracji. Wyjaśnił, że jest to szczególna forma kontroli przeprowadzana corocznie. Podmiot przeprowadzający lustrację wybierany jest przez Radę Nadzorczą podczas jej plenarnego posiedzenia, na podstawie ofert składanych przez uprawnione podmioty posiadające odpowiednią wiedzę, doświadczenie oraz kwalifikacje do przeprowadzania lustracji w spółdzielniach mieszkaniowych. Następnie poinformował, że po wyborze podmiotu zawierana jest umowa określająca zakres lustracji. Wyjaśnił, że o rozpoczęciu lustracji informowani są członkowie Spółdzielni, a w czynnościach związanych z jej rozpoczęciem uczestniczą przedstawiciele Zarządu oraz

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

oddelegowani członkowie Rady Nadzorczej. Przez cały okres trwania lustracji każdy członek Spółdzielni ma możliwość zgłaszania wniosków dotyczących rozszerzenia jej zakresu o interesujące go zagadnienia. Wyjaśnił, że przedmiotem lustracji jest całokształt działalności gospodarczej i organizacyjnej Spółdzielni, obejmujący między innymi organizację funkcjonowania Spółdzielni, stan prawny gruntów, sprawy członkowskie, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, gospodarkę remontową, gospodarkę finansową oraz działalność inwestycyjną. Lustracja jest procesem długotrwałym i nie ogranicza się do jednego lub dwóch dni, lecz trwa nawet kilka miesięcy. Podkreślił, że zainteresowanie członków dokumentami polustracyjnymi jest znikome.

- Prezes Zarządu odnosząc się do realizacji zaleceń polustracyjnych za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r., poinformował, że jedynym zaleceniem było uzupełnienie rejestru członków o informacje dotyczące liczby zadeklarowanych i wniesionych udziałów oraz wysokości wniesionych wkładów budowlanych, co oczywiście zostało wykonane.

Ad pkt 11) Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. oraz inwestycji „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej 125A za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.

- Prezes Zarządu poinformował o wynikach pełnej lustracji działalności Spółdzielni za 2024 rok oraz inwestycji „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej 125A. za okres od stycznia 2024 do czerwca 2025 roku. Wyjaśnił, że badanie zostało przeprowadzone przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w okresie od 15 grudnia 2025 r. do 2 marca 2026 r. List polustracyjny został udostępniony na stronie internetowej Spółdzielni i zawiera informacje potwierdzające prawidłową realizację obowiązków ustawowych przez Spółdzielnię, wykonywanie wymaganych przeglądów technicznych oraz właściwe zabezpieczenie interesów Spółdzielni w umowach zawieranych z kontrahentami. Podkreślił również, że rozliczenie inwestycji „Lazurowe Apartamenty” zostało ocenione jako prawidłowe. Wyjaśnił, że w trakcie realizacji inwestycji

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

gromadzone są wszystkie dane dotyczące kosztów, wpływów i wydatków. Ostateczne rozliczenie inwestycji następuje dopiero po jego zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą w drodze stosownej uchwały. Dopiero od tego momentu inwestycję uznaje się za rozliczoną, a wysokość wkładów budowlanych ustalana jest na podstawie zatwierdzonych kosztów realizacji.

- Prezes poinformował, że Związek Rewizyjny stwierdził prawidłowość działalności Spółdzielni w okresie objętym lustracją. Podkreślił, że nie sformułowano żadnych zaleceń polustracyjnych, ponieważ nie stwierdzono nieprawidłowości.
- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do omawianego punktu.
- Przewodniczący WZ odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. oraz inwestycji „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej 125A za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 4/2026/Część I

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. oraz inwestycji „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej 125A za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r.**

Na podstawie § 41 pkt 12) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się przyjęcie do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. oraz inwestycji „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej 125A za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r., w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 114 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 19 osób

Ad pkt 12) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, iż nie wszystkie budynki miały swoich przedstawicieli, jednak większość była reprezentowana. Poinformował, że w mijającym roku Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń, podczas których zajmowała się różnorodnymi sprawami, w tym kwestiami organizacyjnymi oraz zagadnieniami związanymi z realizacją nowych inwestycji. Podkreślił, że chciałby przede wszystkim podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej za ich zaangażowanie. Dodał, że średnia frekwencja na posiedzeniach przekraczała 90%, co świadczy o odpowiedzialnym podejściu do powierzonych obowiązków. Zdecydowana większość uchwał była przyjmowana znaczną większością głosów. Rada Nadzorcza działała zgodnie ze swoimi ustawowymi kompetencjami, sprawując nadzór nad działalnością Spółdzielni. Wyjaśnił, że spółdzielnia mieszkaniowa jest specyficzną organizacją, ponieważ z jednej strony musi uwzględniać potrzeby i uwarunkowania społeczne swoich członków, a z drugiej strony prowadzi działalność gospodarczą, która musi zapewniać stabilność finansową i możliwość dalszego rozwoju. Podkreślił, że dotychczas udawało się zachowywać właściwą równowagę pomiędzy prowadzeniem działalności gospodarczej a realizacją społecznej misji Spółdzielni. Zaznaczył również, że oba te aspekty należy uwzględniać przy podejmowaniu decyzji. Poinformował, że na przedostatnim posiedzeniu Rada Nadzorcza podjęła uchwałę wyrażającą poparcie dla

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

działań Zarządu oraz zwróciła się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o udzielenie Zarządowi absolutorium.

- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do omawianego punktu.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 5/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 109 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 12 osób

Ad pkt 13) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2025 r.

- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że głosowania w pkt 13 i 14 porządku obrad, w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi i Członkowi Zarządu,

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

będą tajne. Zgodnie z przepisami w głosowaniu biorą udział członkowie Spółdzielni oraz pełnomocnicy. Poinformował, iż członek komisji przejdzie po sali i rozda karty do głosowania uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu. Warunkiem uzyskania karty do głosowania jest pokazanie mandatu. Czyli osoba mająca jeden mandat otrzyma jedną kartę do głosowania, zaś osoba mająca dwa mandaty (będąca również pełnomocnikiem) otrzyma dwie karty do głosowania.

Komisja Mandatowo - Skrutacyjna i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.

Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania wrzucili karty do urny. Komisja policzyła i ogłosiła wyniki.

- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 6/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2025 r.

Na podstawie § 41 pkt 5) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

Udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2025 rok.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 117 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 32 osób

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

Ad pkt 14) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2025 r.

- *Komisja Mandatowo - Skrutacyjna i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.*
- Przewodniczący zebrania poprosił, aby przy wrzucaniu do urny kart do głosowania pokazywać ilość posiadanych mandatów.

Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania wrzucili karty do urny. Komisja policzyła i ogłosiła wyniki.

- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 7/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2025 r.

Na podstawie § 41 pkt 5) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

Udziela się absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2025 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 115 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 34 osób

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkańcowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7,
Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

Ad pkt 15) Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2027 r. (w tym planu remontów na 2027 r.).

- Robert Krawczak, Kierownik Działu Technicznego, przedstawił plan remontów finansowanych z funduszu remontowego na 2027 rok. Poinformował, że od stycznia 2026 r. stawka odpisu na fundusz remontowy wynosi 1,90 zł za m², podczas gdy wcześniej wynosiła 1,50 zł za m² i nie była podwyższana przez ostatnie 10 lat. Wskazał, że w pierwszej pozycji planu ujęto remonty dźwigów osobowych na łączną kwotę 451 725,48 zł. Kwota ta obejmuje naliczenia na fundusz remontowy dźwigów w budynkach wysokich. W planie przewidziano wykonanie instalacji nawodnionej p.poż, czyli dostosowanie istniejących instalacji do obowiązujących przepisów prawa. Prace zostaną wykonane w budynkach przy ul. Rozłogi 2 i Rozłogi 6. Koszt realizacji każdego zadania wyniesie około 450 000 zł, co daje łącznie kwotę 900 000 zł.
- Kierownik Działu Technicznego wskazał również na zły stan instalacji elektrycznych w części budynków. Podkreślił, że wiele z nich nie było kompleksowo modernizowanych od lat siedemdziesiątych, dlatego konieczne jest rozpoczęcie systematycznej wymiany tych instalacji w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców. W 2026 roku zaplanowano wymianę rozdzielni elektrycznych w budynkach przy ul. L2, L 2A, Rozłogi 3 oraz Rozłogi 7. Wskazał również, że w bieżącym roku konieczna była awaryjna wymiana pionów elektrycznych w budynku przy ul. Lazurowej 6. Poinformował, że po corocznych przeglądach stwierdzane są różnego rodzaju usterki, których usunięcie jest obowiązkowe. Na realizację tych prac zaplanowano kwotę 30 000 zł. W dalszej części wystąpienia przedstawił pozostałe zadania remontowe obejmujące m.in. wymianę drzwi wejściowych, remonty klatek schodowych oraz inne bieżące prace budowlane wykonywane w budynkach Spółdzielni na które zaplanowano 200 tys. zł. Zgodnie z wnioskami zgłaszanymi przez rady budynków przewidziano środki na realizację dodatkowych prac, których wykonanie będzie możliwe w przypadku zasadności i dostępności środków finansowych. Na ten cel zaplanowano 37 000 zł. Płukanie instalacji ciepłej wody

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

użytkowej oraz centralnego ogrzewania rozpoczęto już w bieżącym roku i będą kontynuowane w kolejnych budynkach również w 2027 roku.

- Przedstawiając zbiorcze zestawienie planowanych wydatków, poinformował, że:
 - na remonty dźwigów przeznaczono 451 tys. zł,
 - na wymianę rozdzielni elektrycznych 320 tys. zł,
 - na prace wynikające z obowiązkowych przeglądów technicznych 230 tys. zł,
 - na pozostałe zadania remontowe – 508 tys. zł.
 - Łączna wartość planowanych przychodów funduszu remontowego wynosi około 2 410 000 zł.
- Robert Krawczak omówił plan rzeczowo-finansowy dotyczący funduszy celowych związanych z termomodernizacją oraz instalacjami fotowoltaicznymi. Poinformował, że na przygotowanie dokumentacji technicznej przeznaczono w 2027 roku kwotę 20 000 zł. Zaznaczył, że większość wymaganej dokumentacji została już opracowana, jednak zabezpieczono dodatkowe środki na ewentualne zmiany projektowe. W ramach planu przewidziano również:
 - regulację instalacji centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Rozłogi 9 i ul. Lazurowej 12,
 - przebudowę wejść do klatek schodowych w budynkach przy ul. Sterniczej 129 i 131 za kwotę 240 000 zł, obejmującą sześć klatek schodowych,
 - docieplenie stropów piwnic w budynkach przy ul. Lazurowej 2 i ul. Lazurowej 2A,
 - wykonanie instalacji fotowoltaicznej w budynku przy ul. Rozłogi 6 za kwotę 235 311,40 zł.

Łącznie na przygotowanie dokumentacji technicznej przewidziano 20 000 zł, natomiast wartość planowanych prac termomodernizacyjnych wynosi 1 295 329 zł. Odnosząc się do kwestii dofinansowań, Robert Krawczak poinformował, że Spółdzielnia uzyskała granty z Banku Gospodarstwa Krajowego na realizację instalacji fotowoltaicznych dla wszystkich budynków. Wyjaśnił, że zgodnie z obowiązującymi zasadami środki te muszą zostać wykorzystane do 31 sierpnia 2026

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

roku. Z uwagi na ograniczenia czasowe nie będzie możliwe wykonanie wszystkich planowanych instalacji fotowoltaicznych w ramach obecnego programu. W bieżącym roku planowane są prace na budynkach przy ul. Lazurowej 2 i ul. Lazurowej 2A. Poinformował również, że uczestniczył w konferencji „Wielka Płyta 2.0”, podczas której przedstawiciele Sejmu RP oraz Banku Gospodarstwa Krajowego przekazali informacje o pracach nad nowym programem wsparcia, który miałby rozpocząć się od stycznia 2027 roku. Wyjaśnił, że według przedstawionych założeń nowy program mógłby przewidywać dofinansowanie inwestycji fotowoltaicznych nawet do 67%.

- Prezes Zarządu stwierdził, że energia elektryczna produkowana przez panele słoneczne wykorzystywana jest przede wszystkim do zasilania części wspólnych budynków oraz pomp ciepła służących do wstępnego podgrzewania wody użytkowej. Dzięki temu możliwe jest ograniczenie kosztów przygotowania ciepłej wody ponoszonych przez mieszkańców. Poinformował również, że w instalacjach wykorzystywane są magazyny energii, które pozwalają zwiększać poziom autokonsumpcji energii elektrycznej. Przedstawił także propozycję wykorzystania nadwyżek energii elektrycznej do zasilania instalacji klimatyzacyjnych w budynkach przy ul. Sterniczej 129 i 131. Spółdzielnia była gotowa wykonać niezbędną infrastrukturę, natomiast po stronie mieszkańców pozostawałby jedynie zakup samych urządzeń klimatyzacyjnych. Zainteresowanie mieszkańców tym rozwiązaniem okazało się niewystarczające. Poinformował, że propozycja zostanie ponownie przedstawiona mieszkańcom budynków przy ul. Lazurowej 2 i ul. Lazurowej 2A, gdzie montaż instalacji fotowoltaicznych rozpocznie się w najbliższym czasie.
- Robert Krawczak stwierdził, iż w wyniku funkcjonowania instalacji fotowoltaicznej zamontowanej w budynku przy ul. Rozłogi 2 w 2024 roku uzyskano oszczędności w wysokości około 6 500 zł, natomiast w 2025 roku około 7 340 zł. Podkreślił, że kluczowym elementem opłacalności instalacji fotowoltaicznych jest maksymalizacja autokonsumpcji energii. Energia oddawana do sieci elektroenergetycznej jest rozliczana mniej korzystnie niż energia zużywana na miejscu, dlatego szczególnie istotne jest jej wykorzystanie na potrzeby budynku, w tym do przygotowania ciepłej

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

wody użytkowej czy zasilania klimatyzacji. Poinformował, że temperatura wody doprowadzanej do budynku wynosi średnio od 9°C do 11°C. W standardowym układzie woda jest podgrzewana do temperatury około 46°C. Wyjaśnił, że zastosowane przez Spółdzielnię rozwiązanie polega na wykorzystaniu energii elektrycznej produkowanej przez instalację fotowoltaiczną do zasilania pomp ciepła, które podgrzewają wodę do temperatury około 25°C. Przeprowadzone analizy ekonomiczne wykazały znaczące oszczędności wynikające z zastosowania tego rozwiązania. Według przedstawionych wyliczeń oszczędności na podgrzewaniu wody wyniosły 14 028 zł rocznie. Przy koszcie pompy ciepła wynoszącym około 41 524 zł matematycznie wyliczony okres zwrotu inwestycji wynosi 2,92 roku. Zaznaczył jednak, że rzeczywisty okres zwrotu należy szacować ostrożniej i może on wynieść około 3,5 roku. Podobne rozwiązania są realizowane lub planowane również w budynkach przy ul. Sterniczej 129 i 131 oraz w kolejnych nieruchomościach wyposażonych w instalacje fotowoltaiczne i magazyny energii. Poinformował, że Spółdzielnia otrzymała również refundację ze środków m.st. Warszawy na wykonanie magazynu energii dla budynku przy ul. Rozłogi 2, który został następnie zamontowany, w wysokości około 22 tys. zł. Zwroty środków zostały już wypłacone także dla budynków przy ul. Sterniczej 129 i 131, mimo że procedura odbioru inwestycji nie została jeszcze całkowicie zakończona.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy wszystkie budynki otrzymały dofinansowanie z BGK. Zapytała również, czy budynkom, dla których nie uda się wykonać instalacji w wymaganym terminie, granty będą przyznawane automatycznie w ramach kolejnego programu.
- Robert Krawczak wyjaśnił, że jeżeli zostanie uruchomiony nowy program wsparcia, Spółdzielnia najprawdopodobniej będzie mogła ponownie wykorzystać już przygotowaną dokumentację i kontynuować proces wyposażania kolejnych budynków w instalacje fotowoltaiczne. Konieczne będzie jednak ponowne wystąpienie z wnioskiem o przyznanie grantów.
- Prezes Zarządu poinformował, że podstawowym warunkiem wypłaty grantów jest zakończenie inwestycji, przeprowadzenie odbioru technicznego oraz przedłożenie

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

odpowiedniej dokumentacji, obejmującej protokół odbioru robót i faktury potwierdzające zapłatę za wykonane prace. Wyjaśnił, że dla budynków przy ul. Rozłogi 2 oraz ul. Sterniczej 129 i 131 wszystkie wymagane dokumenty zostały już złożone, a Spółdzielnia otrzymała około 220 tys. zł grantów. Obecnie poziom dofinansowania wynosi około 35% poniesionych nakładów inwestycyjnych. Zaznaczył, że w przypadku wejścia w życie nowych przepisów wysokość dofinansowania może być jeszcze większa. Jednocześnie podkreślił, że nie ma podstaw, aby przypuszczać, iż wydane już decyzje o przyznaniu grantów miałyby zostać cofnięte. Warunkiem pozostaje jednak wykonanie zaplanowanych robót. Wyjaśnił również, że tempo realizacji inwestycji jest ograniczone możliwościami finansowymi Spółdzielni, ponieważ środki gromadzone przez mieszkańców na funduszu celowym przeznaczonym na fotowoltaikę nie pozwalają na jednoczesne wykonanie wszystkich instalacji.

- Osoba uczestnicząca w zebraniu stwierdziła, iż z wypowiedzi pana Krawczaka wynika, że w przypadku nowego programu wsparcia konieczne będzie ponowne składanie wniosków o przyznanie grantów. Następnie zadała pytanie, czy środki z grantów uzyskanych przez budynki posiadające już instalacje fotowoltaiczne są przeznaczane wyłącznie na potrzeby tych budynków.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż nie wiadomo, czy pozostałe budynki nie otrzymają grantów. Podkreśliła, że nikt nie twierdzi, iż pozostałe nieruchomości zostaną pozbawione możliwości uzyskania dofinansowania. Dopóki wszystkie budynki nie zostaną wyposażone w instalacje fotowoltaiczne, wszelkie nadwyżki będą rozliczane na wszystkie nieruchomości. Dodała, że podobne rozwiązanie było stosowane przy modernizacji oświetlenia osiedlowego.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie dotyczące montażu podzielników kosztów ogrzewania i terminu ich instalacji w lokalach.
- Prezes Zarządu stwierdził, że Spółdzielnia nie instaluje podzielników ciepła, lecz podzielniki kosztów centralnego ogrzewania. Wyjaśnił, że zostało to jednoznacznie określone zarówno w uchwale Rady Nadzorczej, jak i w obowiązującym regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Proces termomodernizacji obejmujący



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

modernizację instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej powinien kończyć się montażem urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania. Dodał, że w części budynków mieszkańcy oczekują montażu takich urządzeń, natomiast w innych zdania są podzielone. Zarówno obowiązujące przepisy krajowe, jak i regulacje unijne wskazują na konieczność stosowania urządzeń pomiarowych umożliwiających rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej. Wyjaśnił, że w starszych budynkach nie ma technicznych możliwości montażu indywidualnych ciepłomierzy dla każdego lokalu, dlatego jedynym rozwiązaniem pozostaje zastosowanie podzielników kosztów ogrzewania. Stwierdził, iż w przypadku odmowy montażu podzielnika przez właściciela lokalu rozliczenie kosztów ogrzewania będzie odbywało się zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie. Lokal taki będzie rozliczany według zasad przewidzianych dla mieszkań nieposiadających urządzeń pomiarowych, przy uwzględnieniu średniego zużycia występującego w danej nieruchomości.

- Prezes Zarządu odpowiadając na pytanie dotyczące budynku przy ul. Lazurowej 4, poinformował, że w 2026 roku zostanie wykonana dokumentacja techniczna obejmująca inwentaryzację istniejącej instalacji. Po zakończeniu prac projektowych mieszkańcy mogą spodziewać się rozpoczęcia modernizacji instalacji centralnego ogrzewania w roku następnym. Podkreślił, że doświadczenia z innych budynków pokazują, iż po pierwszym roku funkcjonowania zmodernizowanych instalacji, kiedy mieszkańcy uczą się efektywnie korzystać z nowych rozwiązań technicznych, uzyskuje się niższe koszty ogrzewania.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2027 r., w tym planu remontów.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 8/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2027 r., w tym projekt planu remontów.

Na podstawie § 41 pkt 1) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwala, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się założenia do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2027 rok, w tym projekt planu remontów w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 100 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 4 osób

Ad pkt 16) Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2027 r. do dnia 31.12.2027 r.

- Grażyna Szewczyk poinformowała, że przedstawiona kwota zobowiązań wynika bezpośrednio z założeń przyjętych w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni, łącznie z planem funduszu remontowego, który został przyjęty przez członków Walnego Zgromadzenia w poprzednim punkcie porządku obrad. Wyjaśniła, że zgodnie z projektem uchwały Spółdzielnia będzie mogła zaciągać zobowiązania do łącznej kwoty 29 977 000 zł. Z tej kwoty 27 977 000 zł dotyczy działalności związanej z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkalnych, natomiast 2 000 000 zł przeznaczone jest na realizację planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych. W kolejnym roku planowane jest rozpoczęcie realizacji inwestycji pod nazwą „Lazurowe Centrum”.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

- Prezes Zarządu wyjaśnił, że wskazana kwota 2 000 000 zł nie jest przeznaczona na realizację samej inwestycji budowlanej, lecz na wykonanie prac przygotowawczych związanych z projektem „Lazurowe Centrum”. Dodał, że gdyby Spółdzielnia realizowała tę inwestycję w dotychczasowym modelu inwestorskim, wartość niezbędnych zobowiązań mogłaby wynosić od 20 do 25 mln zł. Przy przyjętym modelu realizacji koszty związane z przygotowaniem i prowadzeniem inwestycji będzie ponosił generalny realizator inwestycji, w tym koszty opracowania dokumentacji projektowej, uzyskania pozwolenia na budowę oraz przygotowania dokumentacji wykonawczej.
- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do omawianego punktu.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2027 r. do dnia 31.12.2027 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 9/2026/Część I
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką
Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2027 r.
do dnia 31.12.2027 r.

Na podstawie § 41 pkt 9) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1.

Oznacza się najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2027 r. do dnia 31.12.2027 r. w kwocie:

- 1) **27 977 000,00 zł** (Dwadzieścia siedem milionów dziewięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych) w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) **2 000 000,00 zł** (Dwa miliony złotych) w zakresie kosztów realizacji zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pod nazwą „Lazurowe Centrum” z tym, że zobowiązania z tego tytułu będą pokrywane tylko i wyłącznie z wpłat osób uczestniczących w inwestycji, czyli członków Spółdzielni i innych osób, które podpisały ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego, proporcjonalnie do udziałów we własności lokali i miejsc postojowych/garażowych w tej inwestycji.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

§ 2.

Podstawą oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2027 r. do dnia 31.12.2027 r. w łącznej kwocie **29 977 000,00 zł** jest plan gospodarczo finansowy w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **27 977 000,00 zł**, plan realizacji inwestycji w wysokości **2 000 000,00 zł**.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 86 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 2 osób

Ad pkt 17) Wybór członków Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję w latach 2026-2029.

Lista kandydatów do Rady Nadzorczej została wyświetlona na ekranie i odczytana przez Przewodniczącego WZ.

1. Mulińska Barbara Maria

Lazurowa 2A

Kandydat nie został zgłoszony

Lazurowa 4

1. Kussy Izabella Irena

Lazurowa 6

1. Bischoff Monika Małgorzata

2. Węclawska – Karwowska Teresa Maria

Lazurowa 12

1. Soćko Krzysztof Mieczysław

Rozłogi 2

1. Owsianko Marek Tomasz

Rozłogi 3

1. Runowski Jan Piotr

Rozłogi 4



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7,
Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

1. Kandydat nie został zgłoszony

Rozłogi 5

1. Kurkowska -Bielecka Angela

Rozłogi 6

1. Pokorski Marcin

2. Woźniak Artur

Rozłogi 7

1. Kowalczyk Beata Małgorzata

Rozłogi 9

1. Nestorowicz Marcin

Siemiatycka 1

1. Świtkiewicz Katarzyna

Sternicza 127

1. Derlecki Zygmunt

Sternicza 125A

1. Adamus Grzegorz Daniel

2. Jasinowicz Ryszard

Sternicza 129

1. Różański Artur Patryk

Sternicza 131

1. Grabowska Agnieszka Ewa

2. Markiewicz Ireneusz Damian

Obecni na zebraniu kandydaci do Rady Nadzorczej: przedstawili się zebranym.

*Przewodniczący WZ odczytał informacje od nieobecnych następujących kandydatów:
Barbara Mulińska, Marcin Nestorowicz.*

- *Przewodniczący WZ stwierdził, iż budynki Lazurowa 2a, Rozłogi 4 nie zgłosiły kandydata do Rady Nadzorczej.*
- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że głosowanie nad wyborem kandydatów do Rady Nadzorczej jest tajne. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

głosowaniu mogą uczestniczyć wyłącznie członkowie Spółdzielni. Pełnomocnicy nie są uprawnieni do oddawania głosów.

- Przewodniczący zwrócił się do członków Spółdzielni z prośbą o podniesienie i trzymanie w górze niebieskich mandatów. Poinformował, że członkowie Komisji Skrutacyjnej podejdu do osób posiadających niebieskie mandaty (członkowie) i wydadzą im karty do głosowania. Osoby posiadające żółte mandaty pełnomocników nie otrzymują kart do głosowania.

Po rozdaniu kart do głosowania członek Komisji Skrutacyjnej omówił zasady oddawania głosów. Wyjaśnił sposób prawidłowego wypełnienia karty do głosowania oraz poinformował, że głosujący może oddać głos wyłącznie na jednego kandydata z każdego budynku.

1. W przypadku budynków, w których zgłoszono jednego kandydata (oznaczonych kolorem czarnym):
 - jeżeli głosujący popiera kandydata, stawia znak „X” w rubryce „Głos ZA”;
 - jeżeli głosujący nie popiera kandydata, wpisuje znak „-” w rubryce „Głos ZA”.
2. W przypadku budynków, w których zgłoszono dwóch kandydatów (oznaczonych kolorem niebieskim):
 - głos można oddać wyłącznie na jednego kandydata, stawiając znak „X” w rubryce „Głos ZA” przy jego nazwisku;
 - przy kandydacie, na którego głosujący nie oddaje głosu, należy wpisać znak „-” w rubryce „Głos ZA”;
 - oddanie głosu na obu kandydatów (postawienie znaku „X” przy obu nazwiskach) powoduje nieważność głosu w zakresie wyboru przedstawiciela danego budynku.

Na kartach do głosowania została zamieszczona instrukcja dotycząca zasad głosowania na kandydatów do Rady Nadzorczej.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

- Zebrani otrzymali karty do głosowania i po oddaniu głosów wrzucili kartę do urny. Głosy zostały zliczone przez komisję mandatowo – skrutacyjną i wnioskową. Wyniki głosowania zostały odczytane i wpisane do uchwał nr 10/2026, 11/2026, 12/2026, 13/2026, 14/2026, 15/2026, 16/2026, 17/2026, 18/2026, 19/2026, 20/2026, 21/2026, 22/2026, 23/2026, 24/2026, 25/2026, 26/2026, 27/2026, 28/2026 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie na kadencję trzyletnią (2026-2029).

UCHWAŁA NR 10/2026/Część I

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko	Ilość głosów „ZA”
------------------------	--------------------------

kandydata

Mulińska Barbara Maria	46
------------------------	----

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 11/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko kandydata	Ilość głosów „ZA”
Kussy Izabella Irena	50

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA 12/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7,
Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko	Ilość głosów „ZA”
------------------------	--------------------------

kandydata

Bischoff Monika Małgorzata	22
----------------------------	----

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 13/2026/Część I
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko kandydata	Ilość głosów „ZA”
Węclawska –Karwowska Teresa Maria	33

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA 14/2026/Część I

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko	Ilość głosów „ZA”
kandydata	
Soćko Krzysztof Mieczysław	47

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 15/2026/Część I

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko	Ilość głosów „ZA”
------------------------	--------------------------

kandydata

Owsianko Marek Tomasz	51
-----------------------	----

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 16/2026/Część I

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko	Ilość głosów „ZA”
-----------------	-------------------

kandydata

Runowski Jan Piotr	47
--------------------	----

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 17/2026/Część I

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

Pokorski Marcin 6

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 19/2026/Część I

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko **Ilość głosów „ZA”**

kandydata

Woźniak Artur 48



Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

*Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7,
Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.*

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 21/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko kandydata	Ilość głosów „ZA”
Nestorowicz Marcin	50

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

UCHWAŁA NR 22/2026/Część I

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko	Ilość głosów „ZA”
------------------------	--------------------------

kandydata

Świtkiewicz Katarzyna	31
-----------------------	----

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA 23/2026/Część I

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko kandydata	Ilość głosów „ZA”
Derlecki Zygmunt	49

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 24/2026/Część I
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

Imię i nazwisko „ZA” kandydata	Ilość głosów
Adamus Grzegorz Daniel	22

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 25/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko kandydata	Ilość głosów „ZA”
Jasinowicz Ryszard	32

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 26/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko kandydata	Ilość głosów „ZA”
Różański Artur Patryk	47

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 27/2026/Część I Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Imię i nazwisko kandydata	Ilość głosów „ZA”
Grabowska Agnieszka Ewa	47

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 28/2026/Część I

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

na kadencję trzyletnią (2026-2029)

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2026-2029) przedstawiają się następująco:

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

Imię i nazwisko	Ilość głosów „ZA”
-----------------	-------------------

kandydata

Markiewicz Ireneusz Damian	5
----------------------------	---

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad pkt 18) Wnioski złożone przez członków Spółdzielni.

- Komisja Mandatowo-Skrutacyjna i Wnioskowa przekazała Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia 18 wniosków złożonych przez członków Spółdzielni.
- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytał i poddał pod głosowanie złożony przez członka wniosek: żeby kolejne Walne Zgromadzenie odbyło się w częściach. W wyniku głosowania oddano:

👍 za wnioskiem – 53 głosy,

👎 przeciw wnioskowi – 17 głosów.

- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytał kolejny wniosek członka dotyczący powrotu do elektronicznego systemu głosowania stosowanego podczas wcześniejszych Walnych Zgromadzeń, umożliwiającego sprawniejsze i bardziej przejrzyste przeprowadzanie głosowań.
- Mecenas Piotr Pałka wyjaśnił, że zgodnie z § 3 ust. 3 Regulaminu Walnego Zgromadzenia jedynym wnioskiem wymagającym poddania pod głosowanie podczas obrad jest wniosek dotyczący organizacji Walnego Zgromadzenia w częściach. Jednocześnie poinformował, że członkowie mają prawo składać wnioski do Komisji, a

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

wszystkie wnioski wpływające do Komisji są przekazywane do właściwych organów Spółdzielni, celem ich rozpatrzenia. Dodał, że do Komisji oprócz przegłosowanego wniosku wpłynęły również wnioski dotyczące:

- wprowadzenia elektronicznego systemu głosowania podczas Walnego Zgromadzenia;
- zmian w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji (2szt);
- organizowania Walnych Zgromadzeń w dni robocze, z wyłączeniem piątków (2 szt.);
- ograniczenia nadwyżki kosztów nad przychodami GZM do poziomu zbliżonego do wyniku netto (2 szt);
- zmian Statutu oraz ograniczenia niektórych jego postanowień (2 szt.); Mecenas Piotr Pałka wyjaśnił, że przy dokonywaniu zmian Statutu należy zachować ostrożność, ponieważ usuwanie postanowień określających kompetencje organów Spółdzielni może prowadzić do jego niekompletności oraz utraty przejrzystości.
- aktualizowania i publikowania harmonogramów posiedzeń Rady Nadzorczej(2 szt.); ;
- przejścia od dnia 1 lipca 2026 r. na elektroniczną formę faktur we wszystkich możliwych relacjach gospodarczych z dostawcami usług dla Spółdzielni (2 szt.);
- zmiany podmiotu przeprowadzającego lustrację oraz badanie sprawozdania finansowego (2 szt.) Mecenas Piotr Pałka wyjaśnił, że przepisy prawa określają katalog podmiotów uprawnionych do przeprowadzania lustracji oraz badania sprawozdań finansowych, natomiast Spółdzielnia dokonuje wyboru spośród uprawnionych podmiotów, uwzględniając również kryterium kosztowe;
- odwołania Prezesa Zarządu;
- odwołania Członka Zarządu. Mecenas Piotr Pałka wyjaśnił, że Walne Zgromadzenie nie posiada kompetencji do odwołania członków Zarządu w przedstawionym trybie, gdyż nie wystąpiły przesłanki ustawowe. Dodatkowo nie zostały spełnione wymogi formalne dotyczące zgłaszania spraw do porządku obrad oraz przedkładania projektów uchwał.

Na zakończenie mecenas Piotr Pałka poinformował, że wszystkie zgłoszone wnioski zostaną przekazane do właściwych organów Spółdzielni celem ich rozpatrzenia.

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 22.05.2026 r.

Budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Sternicza 127, Sternicza 125A, „Lazurowa Oaza”.

Treść wszystkich uchwał, które były poddawane pod głosowanie była wyświetlana na ekranie.

Ad pkt 19) Zamknięcie obrad

- Przewodniczący WZ w dniu 22 maja 2026 roku o godzinie 23: 55 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

W dniu 22 maja 2026 r. na posiedzeniu zrealizowano punkty od 1 do 19 porządku obrad. Porządek obrad został zrealizowany we wszystkich punktach.

Na tym protokół posiedzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 22 maja 2026 r. zakończono.

Protokół sporządzono na podstawie zapisu dźwiękowego.

Beata Kossak-Chrzanowska
(Specjalista ds. Organów Statutowych
i Biura Zarządu)

B. Kossak-Chrzanowska
/sporządziła/

Zaakceptowali:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
(Wiesław Biliński)

Zastępca Przewodniczącego
Walnego Zgromadzenia
(Izabella Prokopczuk -Runowska)

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia
(Ryszard Janikowski)

W. Biliński

Izabella Prokopczuk-Runowska

Ryszard Janikowski