

Protokół nr 6/2026 r.

**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia
14 maja 2026 r.**

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 14.05.2026 r. o godzinie 18:00 a zakończono o godzinie 18:42

II. Obecność:

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

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

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

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

III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 5/2026.
4. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.
5. Informacja Zarządu w sprawie sprzedaży oraz postępu realizacji inwestycji „Lazurowa Oaza”.
6. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
7. Zamknięcie posiedzenia.

Ad pkt 1) Otwarcie zebrania

- Obrady posiedzenia otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski.

Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - 👉 za przyjęciem wniosku głosowało 14 członków RN: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska - Karwowska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan Piotr, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.
 - 👉 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
 - 👉 wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 5/2026

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 5/2026.

Wniosek przyjęto, gdzie:

- ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 13 członków RN: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska - Karwowska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.
- ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
- ✚ wstrzymało się od głosowania 1 członków RN Runowski Jan Piotr,

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż wsłuchując się w głosy mieszkańców oraz wychodząc naprzeciw ich oczekiwaniom, przeanalizowaliśmy możliwość rozszerzenia zakresu usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach opłaty w wysokości 50 zł miesięcznie, wnoszonej przez użytkowników miejsc postojowych. Doszliśmy do wniosku, że w ramach tej opłaty możemy rozszerzyć zakres czynności o dodatkowe usługi obejmujące sprawy opisane w projekcie regulaminu. W szczególności z tej opłaty moglibyśmy pokrywać koszty oświetlenia parkingów, konserwacji i obsługi systemu monitoringu, odśnieżania głównych ciągów komunikacyjnych w okresie zimowym, konserwacji zieleni w zakresie przycinania gałęzi oraz wywozu odpadów zielonych. Należy jednak pamiętać, że członkowie Spółdzielni nadal wnoszą również opłaty na rzecz zarządów parkingów, dlatego część czynności będzie nadal wykonywana przez te podmioty.
- Marek Snopiński stwierdził, iż na Siemiatyckiej 1 na parkingu należałoby pomalować linie miejsc postojowych.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż jeżeli członkowie Spółdzielni będą stopniowo rezygnować z opłat wnoszonych na rzecz zarządów parkingów i zdecydują się przekazywać te środki do Spółdzielni, będziemy sukcesywnie rozszerzać zakres świadczonych usług. Podobna sytuacja funkcjonuje już na parkingu przy ul. Lazurowej 6. Tam użytkownicy nie ponoszą opłat na rzecz odrębnego zarządu parkingu, lecz wyłącznie na rzecz Spółdzielni. W związku z tym wykonujemy tam większość czynności związanych z bieżącym utrzymaniem parkingów.
- Przewodniczący RN zadał pytanie: ile osób z parkingu Lazurowa 4 zawarło umowy?
- Prezes Zarządu poinformował, iż obecnie około 80% użytkowników zawarło już stosowne umowy. Komentarze i uwagi, które pojawiały się na początku, praktycznie ustały. Początkowo towarzyszyła temu duża nerwowość, natomiast obecnie sytuacja się uspokoiła. Mieszkańcy przychodzą, podpisują umowy i nie zgłaszają większych zastrzeżeń. Pojawiały się również pytania ze strony zarządów parkingów dotyczące tego, jakich dodatkowych korzyści mogą spodziewać się użytkownicy. Dlatego rozszerzyliśmy zakres usług o dodatkowe świadczenia związane z funkcjonowaniem parkingów.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 17/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, podjęta na posiedzeniu w dniu 14 maja 2026 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.

Na podstawie § 49 pkt 22 lit. h) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1

Przyjmuje się Regulamin organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Przyjmuje się stawki opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych, zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchyla się uchwałę nr 37/2025 Rady Nadzorczej z dnia 23.10.2025 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 14 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska - Karwowska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan Piotr, Bielecki Krzysztof, Bernadetta Woźniak, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Agnieszka Ewa Grabowska, Gadamska Hanna, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

Ad pkt 5) Informacja Zarządu w sprawie sprzedaży oraz postępu realizacji inwestycji „Lazurowa Oaza”.

- Prezes Zarządu stwierdził, iż inwestycja „Lazurowa Oaza” znajduje się obecnie w końcowej fazie realizacji. Trwają jeszcze niektóre prace wykończeniowe na zewnątrz budynków, wykonywane są nasadzenia zieleni oraz kończone są ogrodzenia wewnętrzne. W przedstawionej do RN informacji wskazaliśmy, że do 22 maja zasadniczy zakres robót powinien zostać zakończony. Wykonawcy deklarują, że wszystkie prace zostaną ukończone do końca miesiąca. W praktyce oznacza to, że wszyscy wykonawcy powinni opuścić plac budowy. Następnie przystąpimy do przygotowania dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia odbioru przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Zawiadomienie o zakończeniu robót zostanie wysłane pod koniec miesiąca. Rozpocznemy również odbiory wewnętrzne. Oznacza to, że Dział Inwestycji przeprowadzi odbiór inwestycji od generalnego wykonawcy. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie wydanego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego rozpoczniemy przekazywanie kluczy osobom, które zakupiły lokale. Jednocześnie musimy zadbać o lokale, które nie zostały jeszcze sprzedane. Natomiast w drugiej części informacji staraliśmy się możliwie szeroko opisać cały proces sprzedaży. Na początku napotkaliśmy pewne trudności i sprzedaż nie przebiegała zgodnie z oczekiwaniami. Obecnie sytuacja wygląda zdecydowanie lepiej. Wraz z postępowaniem prac budowlanych rośnie zainteresowanie klientów. Jeżeli w środę przyszłego tygodnia podpiszemy kolejną umowę, sprzedanych będzie już siedem lokali. W ofercie pozostaną wówczas trzy lokale w budynku nr 1 oraz jeden lokal na najwyższej kondygnacji. Klientów zainteresowanych zakupem nie brakuje. Obecnie nie chcemy sprzedawać lokali po zaniżonych cenach. Możemy pozwolić sobie na oczekiwanie na klientów gotowych zapłacić cenę odpowiadającą wartości tych nieruchomości. Nie ma potrzeby podejmowania pochopnych decyzji sprzedażowych. Znajdujemy się obecnie na końcowym etapie robót realizowanych przez generalnego wykonawcę. Mamy ustalone warunki i terminy rozliczeń. Środki wpłacane przez przyszłych właścicieli lokali pozwalają nam na bieżąco regulować zobowiązania wobec generalnego wykonawcy. Sytuacja jest opanowana, dlatego nie ma potrzeby przyspieszania sprzedaży ani podejmowania działań pod presją czasu.

Możemy spokojnie kontynuować proces sprzedaży na warunkach korzystnych dla Spółdzielni.

- Prezes Zarządu poinformował, iż sprzedaż lokali prowadzona jest obecnie w sposób prawidłowy i przynosi oczekiwane efekty. Pracownicy zaangażowani w ten proces wykonują swoje obowiązki właściwie, a sama inwestycja została dobrze przygotowana pod względem wykonawczym. Jeżeli chodzi o jakość wykonania, nie spotkałem się z negatywnymi opiniami dotyczącymi odbioru wizualnego budynków. Nie wyobrażam sobie, jak wyglądałyby budynki przy ul. Sterniczej 127 i 125A, gdyby Spółdzielnia nie nabyła tej działki i nie zrealizowała tej inwestycji. Wcześniej znajdowały się tam ruiny, zaniedbane tereny, krzewy oraz zalegające odpady. Jeszcze gorszym rozwiązaniem byłaby sytuacja, w której działkę zakupiłby zewnętrzny deweloper i wybudował obiekt według własnej koncepcji, bez uwzględniania potrzeb istniejącej zabudowy. Ulica Okrętowa i jej otoczenie wyglądają dziś zupełnie inaczej niż przed rozpoczęciem inwestycji. Zastosowany układ lokali, oparty bardziej na rozwiązaniach poziomych niż pionowych, był pewnego rodzaju innowacją. Jak pokazują obecne doświadczenia, osoby zainteresowane zakupem lokali właśnie takie rozwiązania oceniają pozytywnie i uznają je za atrakcyjne. Z pewnością w najbliższym czasie nie będziemy podejmować decyzji o realizacji inwestycji polegających na budowie domów jednorodzinnych. Rynek tego typu nieruchomości jest obecnie bardzo konkurencyjny. Zarówno w Warszawie, jak i w miejscowościach podwarszawskich funkcjonuje wielu deweloperów oferujących podobne produkty. Często sprzedają oni swoje nieruchomości po niższych cenach. Jeżeli jednak porównamy jakość zastosowanych materiałów oraz technologie wykonania, to nasze budynki prezentują zdecydowanie wyższy standard. Zostały wykonane solidnie, z wykorzystaniem dobrej jakości materiałów. Zastosowano wysokiej jakości stolarkę okienną, dobrą ślusarkę oraz estetyczne wykończenie części wspólnych. Oczywiście zawsze można oczekiwać lepszych efektów ekonomicznych czy finansowych. Należy jednak pamiętać, że realizacja inwestycji przypadła na bardzo trudny okres. W pewnym momencie rynek nieruchomości praktycznie się załamał, a sprzedaż mieszkań znacząco wyhamowała. Pomimo tych trudności udało nam się przejść przez ten okres bez większych problemów. Ostateczna ocena efektów inwestycji będzie możliwa po jej całkowitym rozliczeniu. Jeżeli chodzi natomiast o inwestycję

„Lazurowe Centrum”, przekazaliśmy spółce Budomex całą dokumentację, którą obecnie dysponujemy, w tym materiały opracowane na potrzeby wniosku o pozwolenie na budowę. Przekazaliśmy również oferty projektantów, które wpłynęły do Spółdzielni. Dalsze decyzje będą należały do przyszłego generalnego wykonawcy, który wybierze projektanta do dalszej realizacji zadania. Oczywiście wskazaliśmy podmioty, z którymi chcielibyśmy współpracować, jednak ostateczna decyzja będzie należała do wykonawcy. Konieczne jest również przygotowanie szczegółowej oferty, która pozwoli określić warunki wzajemnych rozliczeń. Proces ten będzie jeszcze wymagał czasu.

- Prezes Zarządu pionował, iż na zebraniach członków poszczególnych budynków przed Walnym Zgromadzeniem Spółdzielni frekwencja była bardzo niska. Przy liczbie około 1848 członków Spółdzielni na zebraniach było 56 osób. Z budynku liczącego 177 mieszkań na zebranie przychodzi osiem osób, co budzi duże zaniepokojenie. zainteresowanie materiałami przygotowanymi na zebranie WZ jest znikome. Materiały zostały udostępnione mieszkańcom, jednak niewiele osób zdecydowało się z nich skorzystać. Jednocześnie należy podkreślić, że na organizowane przez Zarząd zebrania budynków pojawiały się również osoby zainteresowane rzeczową rozmową. Jeżeli chodzi o inwestycję „Centrum”, wiele osób ocenia ją pozytywnie, szczególnie mieszkańcy zainteresowani poprawą warunków zamieszkiwania. Pytają oni o miejsca postojowe, garaże wielopoziomowe i rozwiązania komunikacyjne. W wielu przypadkach wyrażają poparcie dla realizacji tego przedsięwzięcia. Zdarzają się jednak również osoby prezentujące bardzo krytyczne stanowisko. W takich przypadkach prowadzenie merytorycznej dyskusji jest niezwykle trudne, ponieważ niezależnie od przedstawianych argumentów pozostają one przy swoich poglądach.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż szczególnie przykre jest rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji, między innymi dotyczących zakupu gruntu przy ul. Okrętowej, gdyż na zabraniu budynku Lazurowa 12 usłyszał, że grunt była zakupiony z eksploatacji i dlatego jest taki minus na eksploatacji.
- Prezes Zarządu wskazał, iż budynek Sternicza 125 A ma swoje forum, gdzie są zamieszczane treści zawierające wiele nieprawdziwych informacji.
- Dorota Dolota stwierdziła, że podczas zebrania mieszkańców budynku przy ul. Sterniczej 131 część mieszkańców była przekonana, iż skoro Rada Budynku podjęła

decyzję o rezygnacji z montażu podzielników, to ich instalacja nie będzie możliwa. Dopiero podczas spotkania uzyskali informację, że każdy mieszkaniec może samodzielnie podjąć decyzję o montażu podzielników w swoim lokalu. Wskazała, że dwaj członkowie Rady Budynku deklarowali negocjowania stawek z Veolią. Życzyła im powodzenia, podkreślając jednocześnie, że nie wierzy w możliwość skutecznego wynegocjowania innych warunków cenowych. Dodała, że część osób nie chciała przyjąć przedstawianych wyjaśnień i nie chciała słuchać, że budynki mają inne stawki za GJ.

- Prezes Zarządu wskazał, że podczas spotkań z mieszkańcami Spółdzielni starała się w sposób możliwie szczegółowy przedstawić mieszkańcom zasady funkcjonowania systemu grzewczego. Przygotowano między innymi schematy węzłów cieplnych, wyjaśniano sposób przepływu ciepła w instalacjach. Wyjaśniano także przyczyny wzrostu opłat za ciepło.

Ad pkt 6) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

Przewodniczący RN poinformował, iż wszyscy członkowie RN otrzymali korespondencję skierowaną do Rady Nadzorczej na emaila

- odpowiedź na pismo RB Lazurowa 4 w sprawie skrócenia okres grzewczego.
- odpowiedzi na pisma członków z budynku Rozłogi 9 w sprawie wniosków złożonych na WZ w 2025 roku oraz dotyczące gwarancji inwestycji „Lazurowa Przystań” i faktur dot. budynku R9, planu na 2026 rok.
- pismo skierowane do Przewodniczącego RN od członka z budynku Lazurowa 2 do wiadomości wyłącznie członków RN dotyczące w większości miejsc postojowych na osiedlu.

- Piotr Runowski stwierdził, iż działalność Spółdzielni z poprzednich lat była przyjęta przez Walne Zgromadzenie i nie ma do czego wracać.

Ze strony członków Rady Nadzorczej nie było żadnych pytań do wskazanych pism.

Ad pkt 7) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 18:42

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 14.05.2026 r. zakończono.

B. Kossak - Chrzanowska

/sporządziła/

Beata Kossak – Chrzanowska

Zaakceptowali:

M. Owsianko

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Marek Owsianko)

J. Czyżewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Jerzy Czyżewski)

Załączniki:

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

zał. nr 2 – UCHWAŁA NR 17/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, podjęta na posiedzeniu w dniu 14 maja 2026 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.