

**Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 01. stycznia 2023 roku do 31. grudnia 2023 roku**

Skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, reprezentującymi poszczególne budynki będące w zasobach Spółdzielni w dniu 01.01.2023 r. przedstawiał się następująco:

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| 1. Bielecki Marek | [Rozłogi 5] |
| 2. Bilińska Ewa | [Siemiatycka 1] |
| 3. Czyżewski Jerzy | [Rozłogi 7] |
| 4. Fryszak Paweł Piotr | [Szeligowska 6] |
| 5. Gadamska Hanna | [Stemicza 129] |
| 6. Jasinowicz Ryszard Bogusław | [Rozłogi 9] |
| 7. Miklaszewski Aleksander Lech | [Stemicza131] |
| 8. Rojek Konrad | [Lazurowa 6] |
| 9. Runowski Paweł Stefan | [Szeligowska 8] |
| 10. Sosnowska Małgorzata | [Rozłogi 2] |
| 11. Staszewska Karolina | [Lazurowa 4] |
| 12. Stelmaszyński Marcin | [Lazurowa 2] |
| 13. Szewczuk Kamil | [Szeligowska 10] |
| 14. Wojnarowski Tomasz | [Szeligowska 6A] |
| 15. Woźniak Bernadetta | [Rozłogi 6] |
| 16. Zalisz Jadwiga | [Rozłogi 4] |

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w składzie:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. Ryszard Jasinowicz | Przewodniczący |
| 2. Tomasz Wojnarowski | Wiceprzewodniczący |
| 3. Ewa Bilińska | Sekretarz |

Komisja Techniczna pracowała w składzie:

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| 1. Jerzy Czyżewski | Przewodniczący |
| 2. Tomasz Wojnarowski | Wiceprzewodniczący |
| 3. Krzysztof Marek Bielecki | |
| 4. Paweł Piotr Fryszak | |
| 5. Ryszard Bogusław Jasinowicz | |
| 6. Aleksander Miklaszewski | |
| 7. Paweł Stefan Runowski | |
| 8. Karolina Staszewska | |

Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| 1. Marcin Stelmaszyński | Przewodniczący |
| 2. Kamil Szewczuk | Wiceprzewodniczący |
| 3. Ewa Bilińska | |
| 4. Małgorzata Sosnowska | |
| 5. Jadwiga Zalisz | |
| 6. Bernadetta Woźniak | |
| 7. Hanna Gadamska | |

Komisja Przetargowa pracowała w składzie:

- | | |
|--------------------------|------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Przewodniczący – |
| 2. Pracownik Spółdzielni | Sekretarz- |
| 3. Krzysztof Bielecki | |
| 4. Jerzy Czyżewski | |
| 5. Ryszard Jasinowicz | |
| 6. Konrad Rojek | |
| 7. Bernadetta Woźniak | |

Komisja Statutowa pracowała w składzie:

1. Jerzy Czyżewski –Przewodniczący
2. Krzysztof Bielecki
3. Ewa Bilińska
4. Kamil Szewczuk
5. Bernadetta Woźniak
6. Jadwiga Zalisz

W dn. 26. i 27. maja 2023 r. odbyło się (w dwóch częściach) Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa, na którym przeprowadzono wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni kadencji 2023-2026. Do nowo powołanej Rady wybrani zostali:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| 1. Ewa Bilińska | [Sternicza 127] |
| 2. Krzysztof Marek Bielecki | [Rozłogi 5] |
| 3. Jerzy Czyżewski | [Rozłogi 7] |
| 4. Hanna Gadamska | [Sternicza 129] |
| 5. Agnieszka Grabowska | [Sternicza 131] |
| 6. Izabella Irena Kussy | [Lazurowa 4] |
| 7. Barbara Mulińska | [Lazurowa 2] |
| 8. Marcin Nestorowicz | [Rozłogi 9] |
| 9. Marek Owsianko | [Rozłogi 2] |
| 10. Piotr Runowski | [Rozłogi 3] |
| 11. Marek Snopiński | [Siemiatycka 1] |
| 12. Krzysztof Soćko | [Lazurowa 12] |
| 13. Paweł Urbański | [Szeligowska 10] |
| 14. Teresa Węclawska | [Lazurowa 6] |
| 15. Bernadetta Woźniak | [Rozłogi 6] |
| 16. Jadwiga Zalisz | [Rozłogi 4] |

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w składzie:

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

Nowo powołana Rada Nadzorcza powołała Komisję Techniczną, która ukonstytuowała się w następującym składzie:

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

Powołana została także Komisja Rewizyjna w składzie:

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

Do Komisji Przetargowej Rada Nadzorcza desygnowała następujące osoby:

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

W skład Komisji Przetargowej, zgodnie ze Statutem Spółdzielni wchodzi także:

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

Ze składu Rady Nadzorczej i jej Komisji w październiku 2023 r. ubył Paweł Urbański, który reprezentował mieszkańców budynku Szeligowska 10, a w związku z powstaniem tam wspólnoty mieszkaniowej, wygasło jego członkostwo w SM „Lazurowa”.

Rada Nadzorcza odbyła w 2023 r. 12 posiedzeń (w tym 2 w trybie korespondencyjnym) w dniach: 26.01., 28.02., 16.03., 18.04., 27.04., 18.05., 19.06., 31.08., 28.09., 12.10., 30.11. i 14.12.

Frekwencja na posiedzeniach, Rady Nadzorczej była bardzo wysoka i wynosiła średnio 85 %.

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

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 4 posiedzenia w dniach: 08.02., 26.04., 21.09. i 23.11.2023 r., Komisja Rewizyjna odbyła 7 posiedzeń w dniach: 26.01., 9.03., 26.04., 24.08., 21.09. (dwa posiedzenia) i 23.11.2023 r. Komisja Statutowa odbyła 1 posiedzenie w dniu 9.02.2023 r.

Protokoły z posiedzeń i sprawozdania z prac Komisji Rewizyjnej, Technicznej i Statutowej są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym podczas 12 posiedzeń Rady Nadzorczej rozpatrywane były zagadnienia z zakresu spraw organizacyjnych związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, organizacji pracy, gospodarki zasobami Spółdzielni oraz spraw inwestycyjnych. Na posiedzeniach podjęto zdecydowaną większością głosów 55 uchwał.

1. Sprawy organizacyjne:

1. Uchwała nr 2/2023 w sprawie wyznaczenia przedstawiciela na zjazd przedkongresowy
2. Uchwała nr 7/2023 w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
3. Uchwała nr 8/2023 w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 24 i 31 marca 2023 r.
4. Uchwała nr 9/2023 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa".
5. Uchwała Nr 12/2023 w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Uchwała Nr 13/2023 w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 26 i 27 maja 2023 r.
7. Uchwała Nr 15/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2022 rok.
8. Uchwała Nr 16/2023 w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok, włącznie z planem remontów.
9. Uchwała Nr 19/2023 w sprawie przyjęcia wniosków po lustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12. 2021 r. oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.
10. Uchwała Nr 20/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 20.05.2022 r. do 28.04.2023 r.
11. Uchwała Nr 21/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 20.05.2022 r. do 28.04.2023 r.
12. Uchwała Nr 22/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.06.2022 r. do 28.04.2023 r.
13. Uchwała Nr 23/2023 w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca Richter w roku 2022.
14. Uchwała Nr 24/2023 w sprawie oceny działalności Członka Zarządu Pani Doroty Dolota w roku 2022.
15. Uchwała Nr 25/2023 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca-Richter.
16. Uchwała Nr 26/2023 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota.
17. Uchwała Nr 29/2023 w sprawie wyboru Komisji Skrutacyjnej
18. Uchwała nr 30/2023 w sprawie wyboru przewodniczącego Rady Nadzorczej
19. Uchwała nr 31/2023 w sprawie wyboru wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej
20. Uchwała nr 32/2023 w sprawie wyboru sekretarza Rady Nadzorczej
21. Uchwała nr 33/2023 w sprawie wyboru składu Komisji Technicznej
22. Uchwała nr 34/2023 w sprawie desygnowania członków Rady Nadzorczej do Komisji Przetargowej
23. Uchwała nr 35/2023 w sprawie desygnowania członków Rady Nadzorczej do Komisji Przetargowej
24. Uchwała nr 40/2023 w sprawie uzupełnienia składu Komisji Technicznej
25. Uchwała nr 41/2023 w sprawie uzupełnienia składu Komisji Rewizyjnej
26. Uchwała nr 42/2023 w sprawie przyznania nagrody za 2022 rok Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter
27. Uchwała nr 43/2023 w sprawie przyznania nagrody za 2022 rok Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
28. Uchwała nr 44/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2023 roku
29. Uchwała nr 47/2023 w sprawie wyrażania zgody na ustanowienie służebności przesyłu

30. Uchwała nr 49/2023 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2022 rok.
31. Uchwała nr 50/2023 w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2022 i 2023 rok.
32. Uchwała nr 54/2023 w sprawie nawiązania współpracy z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich
33. Uchwała nr 55/2023 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

2. Zmiany regulaminów i Statutu:

1. Uchwała nr 1/2023 w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
2. Uchwała nr 11/2023 w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.
3. Uchwała nr 39/2023 w sprawie uchwalenia regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem celowym w spółdzielni mieszkaniowej „Lazurowa”
4. Uchwała nr 48/2023 z w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
5. Uchwała nr 51/2023 w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
6. Uchwała nr 52/2023 w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
7. Uchwała nr 53/2023 w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.

3. Sprawy gospodarki Spółdzielni:

1. Uchwała nr 3/2023 w sprawie przyjęcia planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2023 rok
2. Uchwała nr 4/2023 w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w 15 budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni
3. Uchwała nr 5/2023 w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w budynkach przy ulicy Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10 w Warszawie
4. Uchwała nr 6/2023 w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej 15 budynkach przy ulicy Sterniczej 127 w Warszawie.
5. Uchwała nr 14/2023 w sprawie wysokości opłaty za zrzut wody z pionu centralnego ogrzewania.
6. Uchwała nr 17/2023 w sprawie zatwierdzenia Projektu Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w latach 2023-2031
7. Uchwała nr 28/2023 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzania wody
8. Uchwała nr 36/2023 w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej stawki odpisów na fundusz remontowy dźwigów.
9. Uchwała nr 37/2023 w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej stawki na eksploatację dźwigów.
10. Uchwała nr 38/2023 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
11. Uchwała nr 45/2023 w sprawie uchwalenia funduszu celowego na prace remontowe termomodernizacyjne oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
12. Uchwała nr 46/2023 w sprawie uchwalenia funduszu celowego na montaż instalacji fotowoltaicznej oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy montażu instalacji fotowoltaicznej dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

4. Sprawy dotyczące Inwestycji: „Lazurowa Przystań”, Lazurowe Apartamenty” i „Lazurowe Centrum”:

1. Uchwała nr 10/2023 w sprawie podjęcia działań celem uzyskania dofinansowania na termomodernizację i grantów na OZE z Banku Gospodarstwa Krajowego.
2. Uchwała nr 18/2023 w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji pn. Lazurowe Centrum z udziałem generalnego realizatora inwestycji.
3. Uchwała nr 27/2023 w sprawie zaakceptowania warunków umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki ewidencyjnej 22/1.

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

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

- omówienia realizowanej inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
- omówienia planowanych inwestycji: „Lazurowe Centrum”; i „Lazurowa Oaza”.
- omówienia skorzystania z dofinansowania w kwestii podjęcia działań termomodernizacyjnych i fotowoltaiki.

Rada Nadzorcza zgodnie z uchwałami podjętymi w dniu 27 kwietnia 2023 r. zarekomendowała Walnemu Zgromadzeniu podjęcie następujących uchwał w sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2022 rok;
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok;
- podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2022 rok;
- udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2022 rok;
- udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2022 rok;
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.06.2022 r. do 28.04.2023 r.;
- zatwierdzenia wieloletniego Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w latach 2023-2031;
- zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok (w tym planu remontów na 2024 rok);
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku.

Walne Zgromadzenie w dn. 26. i 27 maja 2023 r. przyjęło wszystkie w/w uchwały.

Podsumowanie

W związku z inwestycją „Lazurowa Przystań” uzyskano dodatkowe przychody (zysk) w kwocie ponad 2,5 mln złotych, które zasiliły fundusz remontowy, eksploatację i konserwację zasobów Spółdzielni. Inwestycja umożliwiła również odpisywanie części kosztów związanych z bieżącą eksploatacją w ciężar inwestycji, co skutkowało tym, że mieszkańcy płacili mniejsze opłaty eksploatacyjne.

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

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

Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej



Przewodniczący RN
Jerzy Czyżewski



Wiceprzewodniczący RN
Marek Owsianko



Sekretarz RN
Bernadetta Woźniak

Warszawa, dn. 18.04.2024 r.

SPRAWOZDANIE

z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni

Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie

Za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2023 roku do 15.06.2023 Komisja Rewizyjna pracowała w następującym składzie:

1. Marcin Stelmaszyński –Przewodniczący
2. Kamil Szewczuk - Vice Przewodniczący
3. Małgorzata Sosnowska
4. Jadwiga Zalisz
5. Bernadetta Woźniak
6. Ewa Bilińska
7. Hanna Gadamska

W okresie sprawozdawczym od 16.06.2023 roku do 31.12.2023 Komisja Rewizyjna pracowała w następującym składzie:

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

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła posiedzenia w dniach:

- 26.01.2023;
- 09.03.2023;
- 26.04.2023;
- 24.08.2023:
- 21.09.2023;
- 21.09.2023;
- 23.11.2023;

W okresie sprawozdawczym komisja omówiła poniższe punkty:

- Kontrola przetargów zrealizowanych w I i II półroczu 2023 roku,
- Omówienie sprawozdania Zarządu za I półrocze 2023 roku,
- Kontrola umowy na monitoring wizyjny i opłat z tego tytułu dla mieszkańców nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.

- Omówienie planu wykonania termomodernizacji w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni i możliwości wystąpienia o dofinansowania ze środków budżetowych w ramach ustawy z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji.
- Omówienie wieloletniego Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni w latach 2023-2031.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki odpisów na fundusz eksploatacyjny dźwigów.
- Omówienie Raportów Inżyniera Kontraktu.
- Omówienie sprawozdania z działalności Zarządu i Sprawozdania Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2023 rok.
- Omówienie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.
- Omówienie zmiany wysokości miesięcznej stawki odpisów na fundusz remontowy dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie zmiany wysokości miesięcznej stawki odpisów na fundusz eksploatacyjny dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie przyjęcia nowych stawek opłat za podgrzanie wody.
- Omówienie stawek na fundusz celowy na prace termomodernizacyjne oraz fundusz celowy na prace związane z montażem instalacji fotowoltaicznych.
- Omówienie zmian w regulaminie windykacji zaległych opłat za używanie lokali.
- Omówienie zmian w regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie zmian w regulaminie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie zmian w regulaminie porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Na posiedzeniu w dnio 26.01.2023 roku omówiono i przyjęto plan pracy Komisji Rewizyjnej na I półrocze 2023 r.

Do powyższego punktu nie wpłynęły żadne uwagi. Wniosek w sprawie przyjęcia planu został przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **09.03.2023 roku** omówiono plan wykonania termomodernizacji i montażu paneli fotowoltaicznych w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni i możliwości wystąpienia o dofinansowanie ze środków budżetowych w ramach ustawy z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji oraz dokonano kontroli umowy na monitoring wizyjny i opłat z tego tytułu dla mieszkańców na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6a,8,10

Plan wykonania prac termomodernizacyjnych i instalacji fotowoltaicznej został omówiony przez Kierownika Działu Techniczno-Eksploatacyjnego Roberta Krawczaka.

Plan prac termomodernizacyjnych i montażu instalacji fotowoltaicznej jest rozłożony na lata 2023-2031. Przedstawione koszty projektów termomodernizacyjnych są zasadne. Plan przedstawiony na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej miał charakter pogładowy.

Termomodernizacja budynków jest bardzo istotna z punktu widzenia wprowadzenia kolejnych regulacji i przepisów unijnych i będzie miała priorytetowe znaczenie przy ewentualnej sprzedaży lokali przez mieszkańców.

Od 28 kwietnia 2023 roku weszła w życie konieczność posiadania świadectw energetycznych. Każda osoba chcąc sprzedać lokal będzie zmuszona przedstawić notariuszowi świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu. Termin posiadania przez Spółdzielnię wszystkich świadectw energetycznych został określony na 28 kwietnia, a od 12 maja uzyskano możliwość ich wydawania mieszkańcom. Unia Europejska spowodowała, iż wszystkie budynki będą musiały posiadać klasę energetyczną - podobnie jak to ma miejsce w przypadku sprzętu AGD od A do G.

Wniosek w sprawie pozytywnej rekomendacji planu termomodernizacji został przyjęty jednogłośnie.

Kontrola umowy na monitoring wizyjny i opłat z tego tytułu dla mieszkańców na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.

Umowy, zasady funkcjonowania zostały omówione przez Kierownika Działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami oraz przedstawiciela firmy Hobus.

W związku ze zgłoszeniami od mieszkańców w kwestii zmiany formy monitoringu na osiedlu, Zarząd podjął odpowiednie działania w tym kierunku. Zmiana formy monitoringu z ochrony fizycznej na monitoring wizyjny wymagała poniesienia znacznych nakładów inwestycyjnych związanych ze zmianą systemu p.poż, a także dołożenia urządzeń monitorujących.

Nakłady finansowe zamknęły się kwotą 59 234 zł. Łączne dotychczasowe koszty miesięczne w zakresie ochrony fizycznej wynosiły 16 887 zł. Koszty w drugim półroczu 2022 roku po

zmianie na monitoring wizyjny wynosiły 4 305 zł miesięcznie. Różnica tych kwot wynosi około 12 500 zł miesięcznie. Rocznie jest to oszczędność około 151 tys. zł. Nowe stawki obowiązują od kwietnia 2023 roku, zgodnie z planem rzeczowo- finansowym przyjętym przez Radę Nadzorczą.

Wniosek w sprawie przyjęcia bez uwag kontroli umowy na monitoring wizyjny i opłat z tego tytułu został przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **26.04.2023 roku** omówiono sprawozdanie z działalności Zarządu i Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2022 rok. Plan eksploatacji został wykonany w 98,51%. Powstał niedobór na GZM w wysokości 1.446.489,78 zł, co zmusiło Spółdzielnię do podniesienia stawki na eksploatację. Wśród zobowiązań największe było wobec VEOLII (1.366.000 zł), która drastycznie podniosła opłaty. Zadłużenia ze strony mieszkańców to ok połowa miesięcznych wpływów. Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania Zarządu oraz Sprawozdania finansowego Spółdzielni, został przyjęty przez obecnych członków Komisji jednogłośnie.

Omówiono projekt założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok. Ogólny koszt remontów planowany 1.670.782,40, z czego największe wydatki zostały poniesione na: wymianę przyłączy wodociągowych Siemiatycka 1 i Lazurowa 4 – 310.000 zł, remont dachu Rozłogi 7 – 300.000 zł, regulację k. CO na Sterniczej 129 – 295.000 zł i remont kl. IV w budynku Lazurowa 6 – 250.000 zł. Wniosek w sprawie rekomendacji przyjęcia przez Radę Nadzorczą projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok, został przyjęty przez obecnych jednogłośnie.

Ponadto na posiedzeniu omówiono projekt planu prac termomodernizacyjnych oraz montażu instalacji fotowoltaicznej. Prezes wskazał, że Unia Europejska przyjęła dyrektywę w sprawie zaostrenia charakterystyki energetycznej budynków. Do 2033 r. wszystkie budynki miały znaleźć się w klasie D (co najmniej). Spółdzielnia zrobiła charakterystyki dla wszystkich budynków i okazało się, że budynki znajdujące się w zasobach Spółdzielni są w większości są w klasach E,F,G i wymagają termomodernizacji. Różne wyniki są skutkiem różnych grubości dociepleń, ilości zużywanego ciepła, ocieplenia stropodachów itd. Nowe budynki są w klasie A. Nie mamy możliwości realizacji termomodernizacji ani fotowoltaiki z bieżących wpłat na fundusz remontowy. Spółdzielnia zaproponowała rozłożenie kosztów termomodernizacji na 8 lat, a fotowoltaiki na 3 lata. Wyliczenia stawek zł/m²/m-c podano w tabeli 4 „Planu termomodernizacji”. Bez kredytu na termomodernizację Spółdzielnia musiałaby podnieść stawkę na eksploatację do ok. 5 zł/m²/m-c, aby wykonać omawiane przedsięwzięcia. Będą,

więc tworzone fundusze celowe dla poszczególnych budynków. Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wieloletniego planu prac termomodernizacyjnych oraz montażu instalacji fotowoltaicznych w zasobach SM „Lazurowa” w latach 2023-2031 został przyjęty przez obecnych jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **24.08.2023 r.** poruszono następujące tematy:

- Omówienie zmiany wysokości miesięcznej stawki odpisów na fundusz remontowy dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”- w związku z koniecznością wykonania zaleceń UDT należy podnieść stawkę.
- Omówienie zmiany wysokości miesięcznej stawki odpisów na fundusz eksploatacyjny dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa - zmiana jest wynikiem wzrostu kosztów energii elektrycznej, wzrostu kosztów konserwacji (związanych z inflacją) oraz zmniejszoną ilością zadeklarowanych mieszkańców.
- Omówienie przyjęcia nowych stawek opłat za podgrzanie wody- podwyżka stawek opłat z Veoli od 1 maja oraz 1 sierpnia 2023 roku.

W dniu **21.09.2023** roku odbyły się dwa posiedzenia Komisji Rewizyjnej.

Na posiedzeniu w dniu **21.09.2023 roku godz. 18.26** Komisja dokonała kontroli przetargów, które odbyły się w I półroczu 2023 roku. Przebieg i zakres przetargów został omówiony przez P.Roberta Krawczaka. W pierwszym półroczu 2023 roku odbyły się 4 przetargi.

- Pierwszy przetarg dotyczył wymiany poziomów kanalizacyjnych w piwnicy budynku Rozłogi 2. Do przetargu zaproszono 4 firmy. Wybrano wykonawcę INSTSAN. Wartość robót w przetargu wyniosła 278000,00.
- Drugie postępowanie przetargowe objęło dwa tematy : wymiana legalizacyjna wodomierzy wraz z montażem modułów odczytu radiowego w budynkach Rozłogi 3 i 4. W celu realizacji powyższych prac wybrano firmę PIAS-KAN. Wynegocjowane ceny to 74995,20 zł.
- Trzecie postępowanie przetargowe dotyczyło „wykonania wymiany legalizacyjnej wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody wraz z konfigurowaniem modułów odczytu radiowego oraz wymiana ciepłomierzy wraz z modułem odczytu radiowego dla budynków Szeligowska 6, 6a, 8, 10. Wybrano firmę PIAS-KAN. Wynegocjowana cena wyniosła 51 094 , 80 zł.

- Czwarty przetarg dotyczył wykonania instalacji fotowoltaicznych w budynku Rozłogi 2 oraz opracowania dokumentacji projektowej dla pozostałych budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni..

Poddany pod głosowanie wniosek: „Przyjęcie kontroli przetargów, które odbyły się w I półroczu bez uwag” został przyjęty jednogłośnie. W głosowaniu brało udział 3 z 5 członków Komisji.

Na tym samym posiedzeniu omówiono również Raport Inżyniera Kontraktu za okres od kwietnia do lipca 2023 roku. Na dzień sporządzenia Raportu czyli na 31.07.2023 roku ogólna wartość robót netto wyniosła 19 314 815,00 zł, zaś zaawansowanie tych robót wyniosło 2 840 000,00. Sporządzony raport uznany został za przejrzysty i czytelny i członkowie Komisji przyjęli dokument jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **21.09.2023 roku godz. 19.04** omówiono Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2023 roku. Sprawozdanie zostało omówione przez Główną Księgową Panią Dorotę Dolota oraz Prezesa Zarządu Spółdzielni Pana Zbigniewa Gaca –Richter. Dużo uwagi poświęcono programowi termomodernizacji zasobów Spółdzielni zmierzającej do zmniejszenia energochłonności, co powinno skutkować uzyskaniem wyższej klasy energetycznej.

Na tym samym posiedzeniu został omówiony wniosek Zarządu w sprawie uchwalenia stawek na fundusz celowy na prace termomodernizacyjne oraz fundusz celowy na prace związane z montażem instalacji fotowoltaicznych.

P.Robert Krawczak biorący udział w posiedzeniu z ramienia Spółdzielni poinformował, iż Spółdzielnia zleciła wykonanie audytów dla czterech budynków . Na ich podstawie zostały wyliczone kwoty niezbędne do otrzymania dofinansowania. W wyniku tej analizy wyliczono, iż nakłady na prace remontowo termomodernizacyjne winny wynieść 6134,00 na 1m2 powierzchni użytkowej budynku.

Prezes zaznaczył, iż w celu ubiegania się o dofinansowanie musi być dokumentacja techniczna.

Główna Księgową omówiła również zmianę zasad stosowania windykacji w celu poprawy jej skuteczności.

Na posiedzeniu w dniu **23.11.2023 roku** omówiono zmiany w regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalenie opłat za te czynności. Zarząd przekazał informacje w sprawie montażu podzielników ciepła oraz plan powrotu do rozliczeń w cyklach półrocznych w zakresie


dostawy ciepła, zimnej i ciepłej wody. Ponadto Zarząd omówił projekt regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.


Omówiono również Raport Inżyniera kontraktu za okres od sierpnia do października 2023 roku. Wykonanie robót określono na 30% zaś realizacja całej budowy przewidziana została na 20 miesięcy.

Wszystkie wnioski zostały przyjęte jednogłośnie.

Komisja stwierdza, iż podczas przeprowadzonych kontroli nie zauważyła żadnych działań Zarządu, które wzbudziłyby wątpliwości co do ich skuteczności czy uczciwości. Komisja Rewizyjna uważa, że Zarząd działa w interesie Spółdzielni i podejmuje trafne decyzje, które przyczyniają się do jej rozwoju.

W związku z powyższym Komisja Rewizyjna zaleca Radzie Nadzorczej rekomendowanie udzielenia absolutorium Zarządowi przez Walne Zgromadzenie.


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


.....
Ewa Bilińska
Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

SPRAWOZDANIE

z prac Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Skład Komisji Technicznej w dniu 01.01.2023 r. przedstawiał się następująco:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Jerzy Czyżewski PRZEWODNICZĄCY | [Rozłogi 7] |
| 2. Tomasz Wojnarowski V-CE PRZEWODNICZĄCY | [Szeligowska 6 a] |
| 3. Krzysztof Marek Bielecki | [Rozłogi 5] |
| 4. Paweł Piotr Fryszak | [Szeligowska 6] |
| 5. Ryszard Bogusław Jasinowicz | [Rozłogi 9] |
| 6. Aleksander Miklaszewski | [Sternicza 131] |
| 7. Paweł Stefan Runowski | [Szeligowska 8] |
| 8. Karolina Staszewska | [Lazurowa 4] |

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 4 posiedzenia w dniach: 08.02.2023, 26.04.2023, 21.09.2023, 23.11.2023. Na każdym posiedzeniu było quorum a średnia frekwencja na posiedzeniach wynosiła 82%.

Posiedzenie 08.02.2023 r. – Protokół nr 1/2023

1. Omówienie Planu Termomodernizacji budynków w starych zasobach SM „Lazurowa” /możliwości uzyskania dofinansowania

Spółdzielnia w latach ubiegłych przeprowadziła termomodernizację, ale nie skorzystała wówczas z żadnych dofinansowań. Termomodernizację przeprowadzono w sposób nieudolny, co skutkuje dzisiaj niebezpieczeństwem odpadania ocieplenia od ścian i ucieczką ciepła z powierzchni budynków. Ostatnio powstał rządowy program termomodernizacji z dofinansowaniem, które jest dosyć korzystne.

Program obejmuje:


- termomodernizację, tj. ocieplenie ścian, stropów piwnic, poddaszy
- wzmocnienie konstrukcji budynków,
- fotowoltaikę.

Z dofinansowania mogą korzystać Spółdzielnie i Wspólnoty Mieszkaniowe. Zabezpieczeniem będzie nasz fundusz remontowy. Od 1. lutego 2023 i można już składać wnioski do BGK. Warunkiem uzyskania premii termomodernizacyjnej jest zaciągnięcie kredytu w BGK w wysokości 50% wartości inwestycji. Firma IME oferuje pomoc naszej Spółdzielni przy przygotowywaniu wniosków.

Natomiast przy realizacji instalacji fotowoltaicznej nie jest wymagane zaciągnięcie kredytu w BGK, tylko o wypłatę grantu występuje się po wykonaniu instalacji ze środków własnych.

W porozumieniu z Veolią wystąpimy też o premie z tytułu „białych certyfikatów”.

Kierownik Działu Technicznego przedstawił założenia do prac termomodernizacyjnych wraz z orientacyjną wyceną kosztów.



Prezes Zarządu poinformował, że jeżeli zostanie zrealizowana fotowoltaikę, istnieje szansa, na wykorzystanie nadmiaru energii na zasilanie instalacji klimatyzacji: Spółdzielnia wykona instalację (także do odprowadzania skroplin) a lokatorzy zakupują we własnym zakresie same klimatyzatory, które mają funkcję chłodzenia/ogrzewania.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie uchwały w sprawie skorzystania z dofinansowania w ramach ustawy o termomodernizacji.

Wniosek został przyjęty.

- za wnioskiem 6 głosów;
- przeciw wnioskowi 0 głosów;
- wstrzymujących się 0 głosów.

2. Wnioski i sprawy zgłoszone przez członków Komisji Technicznej i Zarządu.

Prezes Spółdzielni przedstawił stan formalno-prawny inwestycji „Lazurowe Centrum”

Posiedzenie 26.04.2023 r. – Protokół nr 2/2023

1. Omówienie Sprawozdania Zarządu oraz Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022.

Prezes poinformował, że sprawozdanie zostało sporządzone w formie analogicznej jak w latach poprzednich; ogólni osiągnęliśmy niezły wynik.

Szczegóły przedstawiła Główna Księgowa. Plan eksploatacji został wykonany w 98,51%, Powstał niedobór na GZM w wysokości 1.446.489,78 zł, co zmusiło Spółdzielnię do podniesienia stawki za eksploatację. Wśród zobowiązań największe jest wobec VEOLII (1.366.000 zł), która drastycznie podnosi opłaty; Zadłużenia ze strony mieszkańców to ok, połowy miesięcznych wpływów. Zastępca Głównej Księgowej omówiła stan finansowy zasobów będących w zarządzie Spółdzielni (Sternicza, Szeligowska) oraz stan inwestycji. Kierownik Działu Technicznego omówił wykonanie planu remontów: koszty planowane - 1.657.642,50 zł, rzeczywiste 1.682.287,35 zł. W sprawozdaniu znalazły się też dane dotyczące planowanych remontów w najbliższych latach.

Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania Zarządu oraz Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022.


Wniosek został przyjęty.

- za wnioskiem 6 głosów;
- przeciw wnioskowi 0 głosów;
- wstrzymujących się 0 głosów.

2. Omówienie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.

Prezes poinformował o korekcie planu rzeczowo-finansowego na rok 2024 wynikającą z konieczności uwzględnienia prac związanych z termomodernizacją i fotowoltaikę oraz kosztami związanymi z inwestycjami „Lazurowe Centrum”, „Lazurowe Apartamenty: i „Lazurowa Oaza”. W związku z zakończeniem zawieszenia postępowania w/s wydania WZ na „Lazurowe Centrum” musimy przystępować do wykonania Projektu Budowlanego do pozwolenia na budowę – koszt ok. 1 mln zł. Rozpoczęliśmy też budowę :”Lazurowych Apartamentów” i przewidywane koszty to 20 mln zł. Koszty zakupu działki pod „Lazurową Oazę” (wspólnie z Budomexem) to ok. 1,5 mln zł. Jeżeli Walne Zgromadzenie zgodzi się na wdrażanie termomodernizacji i fotowoltaiki, potrzebne będą środki na te prace (budynki Rozłogi 2, Sternicza 129 i 131 oraz Lazurowa 4), - 4.272.000 zł, które muszą być ujęte w planie na rok 2024. Te korekty są niezbędne aby umieścić w/w koszty w oznaczeniu najwyższej sumy zobowiązań, które zostanie przyjęte na Walnym Zgromadzeniu.

Zastępca Głównej Księgowej p. Grażyna Szewczyk omówiła pozostałe założenia do planu. Pozostanie niedobór na GZM: 973.000 zł.



Plan wydatków remontowych omówił Kierownik Działu Technicznego p. Robert Krawczak: ogólny koszt remontów 1.670.782,40, z czego największe wydatki zostaną poniesione na: wymianę przyłączy wodociągowych Siemiatycka 1 i Lazurowa 4 – 310.000 zł, remont dachu Rozłogi 7 – 300.000 zł, regulację CO na Sternicznej 129 – 295.000 zł i remont kl. IV w budynku Lazurowa 6 – 250.000 zł. Realizacja przyłączy wodociągowych pozwoli na likwidację ostatnich hydroforni na osiedlu.

Wniosek o zarekomendowanie przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.

Wniosek został przyjęty.

- za wnioskiem 6 głosów;
- przeciw wnioskowi 0 głosów;
- wstrzymujących się 0 głosów.

3. Omówienie wieloletniego planu prac termomodernizacyjnych oraz montażu instalacji fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni w zasobach SM „Lazurowa” w latach 2023-2031

Prezes Z. Gaca-Richter przypomniał, że Unia Europejska przyjęła dyrektywę w sprawie zaostrzenia charakterystyki energetycznej budynków. Do 2033 r. wszystkie budynki mają się znaleźć w klasie D (co najmniej).

Zrobiliśmy jako Spółdzielnia charakterystyki dla wszystkich budynków i okazało się, że nasze budynki w większości są w klasach E,F,G i wymagają pilnej termomodernizacji. Różne wyniki są skutkiem różnych grubości dociepleń, ilości zużywanego ciepła, ocieplenia stropodachów itd. Nowe budynki są w klasie A. Nie mamy możliwości realizacji termomodernizacji ani fotowoltaiki z bieżących wpłat na fundusz remontowy.

Proponujemy rozłożenie kosztów termomodernizacji na 8 lat, a fotowoltaiki na 3 lata. Wyliczenia stawek zł/m²/m-c podano w tabeli 4 „Planu termomodernizacji”.

Bez kredytu na termomodernizację musielibyśmy podnieść stawkę na eksploatację do ok. 5 zł/m²/m-c, aby sfinalizować w/w prace. Będą więc tworzone fundusze celowe dla poszczególnych budynków.

Od 1. stycznia 2024 powinniśmy wprowadzić opłaty na fundusze celowe. Decyzję w tej sprawie należy podjąć jeszcze w tej kadencji Rady Nadzorczej

Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wieloletniego planu prac termomodernizacyjnych oraz montażu instalacji fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni w zasobach SM „Lazurowa” w latach 2023-2031.

Wniosek został przyjęty.

- za wnioskiem 6 głosów;
- przeciw wnioskowi 0 głosów;
- wstrzymujących się 0 głosów.



W dn. 26. i 27 maja 2023 r. odbyło się (w dwóch częściach) Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa, na którym przeprowadzono wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni kadencji 2023-2026.

Nowo powołana Rada Nadzorcza powołała Komisję Techniczną, która ukonstytuowała się w następującym składzie:

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

Posiedzenie 21.09.2023 r. – Protokół nr 3/2023

1. Omówienie sprawozdania Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2023 roku.

Prezes poinformował, że sprawozdanie zostało sporządzone w układzie przyjętym jak w latach poprzednich. Ogólnie kondycja Spółdzielni jest dobra i aktualnie nie występują okoliczności, które mogą skutkować zagrożeniami dla działalności Spółdzielni. Na prośbę Przewodniczącego Komisji Prezes objaśnił zasady termomodernizacji budynków w starych zasobach, o czym jest mowa w Sprawozdaniu. Zakres rodzaj i koszt robót określą audyty, których sporządzenie leży po stronie Spółdzielni. Po wykonaniu robót będziemy mogli wystąpić, zgodnie z obowiązującą Ustawą, o premię termomodernizacyjną.

Szczegóły Sprawozdania przedstawiła Główna Księgowa i objaśniła po kolei zawartość załączników. Zwróciła uwagę na stan windykacji i związaną z tym propozycję zmianę regulaminu windykacji. Zwróciła też uwagę na gwałtownie rosnące koszty ogrzewania.

Nawiązując do tego problemu, Prezes poinformował, że po instalacji przez Veolię tzw. pogodyнки, jest możliwość sterowania przez Spółdzielnię nastawą temperatury załączania ogrzewania. Kiedyś tę sprawę regulowała Ustawa. W związku z tym została obniżona temperatura załączania ogrzewania z 12°C do 10°C, co zaowocowało ogromną obniżką kosztów ogrzewania i protestami nielicznych, acz zawsze konfrontacyjnymi mieszkańców.

P. Główna Księgowa zwróciła też uwagę na nieoptymalność utrzymywania lokali usługowych w pawilonach: koszty eksploatacji przewyższają wpływy z opłat czynszowych. Prezes zasugerował analizę możliwości wyłączenia z eksploatacji niektórych obiektów. Zwłaszcza dachy są w złym stanie technicznym i większe opady śniegu grożą katastrofą. Będziemy próbowali podnieść stawki opłat, ale są trudności prawne.

W odniesieniu do wydatków wyszczególnionych w załączniku nr 10 Sprawozdania, Prezes wyjaśnił, że obejmują one. m. in. różne koszty związane z analizą chłonności działek, kosztami przygotowania wystąpień o warunki zabudowy itp., w związku ze spodziewanymi zmianami w zakresie ustaw o planowaniu przestrzennym. Musimy być gotowi na nadchodzące zmiany niejako „zaklepując” miejsca pod przyszłe inwestycje.



Prezes zwrócił uwagę, że aktualnie wszystkie budynki (poza Lazurową 2A, która ma reklamę Castoramy, oprotestowywaną przez lokatorów!) mają ujemne salda na funduszu remontowym. Aktualna stawka wynosi 1,40 zł/m²/m-c, a powinna być dwa razy wyższa. Remonty możemy zrobić po uzyskaniu zysków z inwestycji. Fundusz remontowy jest jeden dla całej Spółdzielni robimy remonty na poszczególnych budynkach „pożyczając” fundusz z jednego budynku na drugi.

Wykonanie planu remontów omówił P. R. Krawczak. Ogólnie wykonanie planu wyniosło ok. 50%. Omówił także potrzeby remontowe osiedla zawarte w zał. 14. Sprawozdania, których koszt jest obecnie szacowany na ok. 24,65 mln zł.

Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania Zarządu oraz Sprawozdania finansowego Spółdzielni za I półrocze roku 2023.

Wniosek został przyjęty.

- za wnioskiem 9 głosów;
- przeciw wnioskowi 0 głosów;
- wstrzymujących się 0 głosów.

2. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie uchwalenia stawek na fundusz celowy na prace termomodernizacyjne oraz fundusz celowy na prace związane z montażem instalacji fotowoltaicznych.

Prezes oświadczył, że zostały wykonane audyty dla niektórych budynków i na ich podstawie można już określić w przybliżeniu stawki na fundusz termomodernizacyjny. Będziemy je wprowadzać stopniowo dla poszczególnych budynków, po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia w 2024 r.

P. R. Krawczak poinformował, że audyty zostały wykonane dla Budynków Rozłogi 2, Sternicza 129 i 131` oraz Lazurowa 4. Aby uzyskać premię, wymagane jest poniesienie nakładów przez Spółdzielnię w wysokości 6134 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Aby rozpocząć prace nad dokumentacją, która jest niezbędna proponuje się wprowadzenie od 2024 r. stawki przyjętej przez Walne Zgromadzenie (kolumna 7, zał. 1. wniosku). Stawka przy obecnie wymaganych nakładach powinna wynosić średnio dla osiedla 2,56 zł/m²/m-c. Ale żeby uczestniczyć w programie rządowym, musimy mieć dokumentację, na każdy element termomodernizacji, co wymaga nakładów, stąd jako pierwszy etap – wprowadzenie stawek na fundusz w wysokości zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie.

Następnie P. R. Krawczak omówił zawarte we wniosku, zestawienie kosztów fotowoltaiki. Proponujemy pozostawienie stawek uchwalonych na Walnym Zgromadzeniu. Obecnie została uruchomiona instalacja fotowoltaiki na bud. Rozłogi 2. Czekamy na efekty. Instalacja będzie zasilac dźwigi i oświetlenie zewnętrzne a nadmiar „zielonej energii” będzie wykorzystywana na podgrzew wody przed instalacją ciepłej wody użytkowej. Mamy nadzieję na uzyskanie zgody Veolii w tym zakresie. Opłacalność fotowoltaiki będziemy testować zwłaszcza biorąc pod uwagę prognozy wzrostu cen energii w roku 2024 o 370%.

Prezes poinformował, że nie będziemy wchodzić w instalacje kolektorów solarnych na ciepłą wodę czy pompy ciepła, które w naszych warunkach są nieopłacalne. Będziemy natomiast zachęcać mieszkańców małych bloków aby energię z fotowoltaiki wykorzystali na klimatyzację z funkcją ogrzewania w zimie a chłodzenia latem. Taki układ pozwala na praktycznie wyłączenie centralnego ogrzewania. Potrzeba na to (tylko i aż) zgody lokatorów danego bloku.

Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcia wniosku Zarządu w sprawie uchwalenia stawek na fundusz celowy na prace termomodernizacyjne oraz fundusz celowy na prace związane z montażem instalacji fotowoltaicznych:



Wniosek został przyjęty.

- *za wnioskiem* 8 głosów;
- *przeciw wnioskowi* 0 głosów;
- *wstrzymujących się* 0 głosów.

3. Omówienie zmian w regulaminie windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Wniosek omówiła p. D. Dolota . Zmiana polega na skróceniu terminu przekazania upomnienia o zaleganiu z opłatami z dwóch miesięcy do 1 miesiąca. Inne terminy upomnień i ponagień też są skrócone. Dłużnika będzie się też obciążać kosztami administracyjnymi jak np. koszty wysyłki listów poleconych i innych opłat. Na dzień dzisiejszy jest spore zadłużenie związane z przesunięciem terminu wniesienia opłaty z końca miesiąca na 20. każdego miesiąca.

Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie uchwały w sprawie zmian w regulaminie windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Wniosek został przyjęty.

- *za wnioskiem* 7 głosów;
- *przeciw wnioskowi* 0 głosów;
- *wstrzymujących się* 1 głosów.

4. Omówienie decyzji nr 73/2023 stanowiącej odmowę wydania warunków zabudowy i zasad zagospodarowania dla terenu dla planowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”.

Prowadzący obrady J. Czyżewski podziękował Członkom Komisji Rewizyjnej za udział w pracach połączonych Komisji i poinformował o decyzji odmawiającej wydania Warunków Zabudowy na budynki B i C „Lazurowego Centrum” z absurdalnym uzasadnieniem odwołującym się do koncepcji urbanistycznych z lat 50-tych i 70-tych ubiegłego wieku!

Prezes stwierdził, że wyczerpane zostały przez Urząd Gminy Bemowo wszystkie formalne preteksty do odmowy, więc na kilka dni przed wydaniem decyzji sporządzono analizę urbanistyczną, w której stwierdzono naruszenie „zasad dobrego sąsiedztwa” Formalnie taką analizę powinien sporządzić Urząd na wstępnym etapie procedowania wniosku.

Decyzja została podjęta na 1 dzień przed upływem terminu, po otrzymaniu trzech protestów od użytkowników lokali usługowych i jednego mieszkańca. mieszkań ców.

Innym powodem odmowy jest niezgodność naszej koncepcji z linią zabudowy wyznaczoną przez Urząd w odległości 100 m od ulicy Lazurowej (po przeciwnej stronie Dom Dewelopment buduje w odległości 12 m od Lazurowej) oraz przeznaczenie na tereny zielone ok. 32% terenu a nie 43% (przepisy wymagają min. 25%, a 45% to tereny zielone całych Jelonek Południowych).

Prezes poinformował, że skierowane zostało odwołanie do SKO i nasz prawnik przygotowuje pozew przeciwko Naczelnikowi Wydziału Architektury Urzędu Gminy Bemowo, w związku z narażeniem Spółdzielni na straty, polegające na poniesieniu kosztów przegotowania różnych dokumentacji na żądanie Urzędu.

Nie ma żadnych oznak ze strony Urzędu do współpracy z nami.

Prezes poinformował, że Przewodniczący Komisji przygotowuje w tej sprawie w imieniu Rady Nadzorczej pismo z protestem do pani Burmistrz Gminy Bemowo.

Posiedzenie 23.11.2023 r. – Protokół nr 4/2023

Ze składu Komisji ubył Paweł Urbański, który reprezentował mieszkańców budynku Szeligowska 10, a w związku z powstaniem tam wspólnoty mieszkaniowej, wygasło jego członkostwo w SM „Lazurowa”.

1. Omówienie zmian w regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Zmiany w Regulaminie omówiła Główna Księgowa p. D. Dolota. Dotyczą one okresu rozliczeniowego: okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła na cele CO pozostaje rok kalendarzowy, ale koszty ciepła na potrzeby CWU będą rozliczne w okresach półrocznych. Opłaty za w/w dostawę ciepła należy wносить do 20-go każdego miesiąca, zgodnie z aktualnym Statutem Spółdzielni. P. Grażyna Szewczyk omówiła tryb rozliczenia ciepła w budynkach posiadających ciepłomierze.

Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Wniosek został przyjęty.

- *za wnioskiem* 7 głosów;
- *przeciw wnioskowi* 0 głosów;
- *wstrzymujących się* 0 głosów.

2. Omówienie zmian w regulaminie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Wniosek przedstawiła Zastępca Głównego Księgowego pani Grażyna SZEWCZYK. Wprowadzono definicję powierzchni lokalu jako wartość zgodną z kartą katalogową lokalu – chodzi o to, że lokator, wybuduje sobie ścianki działowe i uważa, że zmniejszył powierzchnię lokalu. Skreślony został zapis o wprowadzaniu podwyżek opłat nie częściej niż co 6 miesięcy: lawinowo rosnące koszty, zwłaszcza niezależne od Spółdzielni, nie mogą powodować utraty płynności finansowej. Dodane zostały w rozdziale III punkty 5 – 7 zmieniające sposób rozliczania stawki opłaty eksploatacyjnej dla właścicieli lokali (po okresie rozliczeniowym). Zmiana stawki będzie wynikać z różnicy pomiędzy przychodami a kosztami eksploatacji w danym okresie rozliczeniowym. Ta zmiana ma również umożliwić polepszenie płynności finansowej Spółdzielni i jednocześnie zmniejszyć skokowość zmiany opłat dla Mieszkańców.


Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie wniosku Zarządu w sprawie zmian w regulaminie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Wniosek został przyjęty.

- *za wnioskiem* 7 głosów;
- *przeciw wnioskowi* 0 głosów;
- *wstrzymujących się* 0 głosów.

3. Omówienie zmian w regulaminie porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Prowadzący zebranie J. Czyżewski zwrócił uwagę, że poprzedni regulamin został uchwalony w roku 2003 i jest nieodpowiadający współczesnej rzeczywistości. Proponowany regulamin jest całkowicie nowy, zgodny ze Statutem Spółdzielni i uwzględniający obecny stan prawny.



Pan Robert Krawczak poinformował, że nowy Regulamin stanowi uaktualnienie i scalenie dwóch dotychczasowych regulaminów: porządku domowego i regulamin użytkownika lokali, uchwalonych 17.07.2003 r. W nowym regulaminie zostały uwzględnione uwagi zgłaszane przez mieszkańców oraz wykorzystano rozwiązania regulaminowe z innych spółdzielni. J. Czyżewski zapytał, czy nowy regulamin wygasza działanie odrębnego regulaminu udostępniania lokalu na wypadek awarii? Pan R. Krawczak odpowiedział, że nie, tamten regulamin pozostaje w mocy. J. Czyżewski zaproponował poprawkę, polegającą na dopisaniu do § 3 p. 4 podpunktu c) „W razie wystąpienia awarii, obowiązuje tryb udostępniania lokalu zgodnie z obowiązującym Regulaminem w sprawie udostępniania lokali na żądanie Spółdzielni oraz postępowania w razie zaistnienia okoliczności zagrażających powstaniem szkody w mieniu Spółdzielni lub jej członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie uchwalonym w 2017 r.”

Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie uchwały w sprawie zmian Regulaminu porządku domowego i użytkownika lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Wniosek został przyjęty.

- | | |
|----------------------|-----------|
| ➤ za wnioskiem | 9 głosów; |
| ➤ przeciw wnioskowi | 0 głosów; |
| ➤ wstrzymujących się | 1 głosów. |

4. Informacja Zarządu w sprawie montażu podzielników w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Prowadzący obrady J. Czyżewski poprosił p. R. Krawczaka o aktualne informacje. P. Krawczak poinformował, że na stronie internetowej Spółdzielni jest artykuł „Racjonalne gospodarowanie ciepłem w mieszkaniu, a montaż podzielników kosztów ogrzewania” i zaproponował członkom Komisji zapoznanie się z jego treścią. W świetle obowiązującego prawa montaż podzielników jest obligatoryjny. Niezainstalowanie podzielników ciepła grozi Spółdzielni karami finansowymi, na szczęście nie ma obligatoryjnych terminów montażu, ale Spółdzielnia te podzielniki montuje.

Zamontowaliśmy na budynku Rozłogi 2 panele fotowoltaiczne i aktualnie montujemy pompę ciepła, która będzie zasilana „nadmiarowym” prądem do wstępnego podgrzewania wody przed wymiennikiem ciepła w węźle Veolii. Instalacja PV w ciągu miesiąca wyprodukowała 3500 kWh. Będziemy monitorowali instalację, ale już widać, że instalacja będzie ekonomicznie uzasadniona.

Członkowie Komisji Technicznej desygnowani do Komisji Przetargowej:

1. Krzysztof Marek Bielecki
2. Jerzy Czyżewski
3. Ryszard Bogusław Jasinowicz

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

- **Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 23.02.2023 r.**
Wykonanie wymiany poziomów kanalizacyjnych w budynku Rozłogi 2
Wybrano wykonawcę: **INSTSAN Andrzej Siemla**, Cegielnia Psucka 66A 05-190 Nasielsk
Wartość prac: **278 000,00 zł (brutto)**
- **Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 16.03.2023 r.**
Wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości położonej przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie
Wybrano wykonawcę: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „**BUDOMEX**” Sp. z o.o., ul. Brzeska 156 21-500 Biała Podlaska
Wartość prac: **19.316.815 zł (netto)**

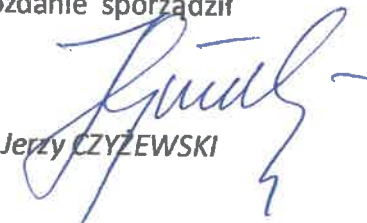


- Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 23.03.2023 r.**
 Wykonanie wymiany legalizacyjnej wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych wraz z przełożeniem i skonfigurowaniem istniejących modułów odczytu radiowego oraz wymiana ciepłomierzy wraz modułem odczytu radiowego w budynkach ul. Szeligowskiej 6, ul. Szeligowskiej 6a, ul. Szeligowskiej 8, ul. Szeligowskiej 10 w zasobach SM „Lazurowa” w Warszawie.
 Wybrano wykonawcę: „PIAS-KAN” sp. z o.o. Al. Prymasa Tysiąclecia 78 D, 01-424 Warszawa
 Wartość prac: **439.302,66 zł (brutto)**
- Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 30.03.2023 r.**
 Wykonanie instalacji fotowoltaicznych w budynku przy ul. Rozłogi 2 znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz opracowanie dokumentacji projektowej dla pozostałych budynków Spółdzielni: Lazurowa 2a, Lazurowa 2, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 7, Rozłogi 9, Siemiatycka 1, Sternicza 129, Sternicza 131 celem złożenia wniosków do Banku Gospodarstwa Krajowego w zakresie uzyskania Grantu OZE
 Wybrano wykonawcę: Flexipower group Sp. z o.o. Spółka komandytowa Kudrowice 12 95-200 Pabianice
 Wartość prac: **114.297,51 zł (brutto)**

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

Szczegółowe dane zawierają Protokoły Komisji Przetargowej oraz Protokoły Komisji Odbiorowych.

Sprawozdanie sporządził



Jerzy CZYŻEWSKI

Podpisy Prezydium Komisji Technicznej



Jerzy CZYŻEWSKI - PRZEWODNICZĄCY



Krzysztof Marek Bielecki - VICE PRZEWODNICZĄCY

Warszawa, dn. 11.04.2024 r.