

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” i 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 uciezką 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 Sterniczej 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 Węclawska		[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 wyjaśnił zasady termomodernizacji budynków w starych zasobach, o czym jest mowa w Sprawozdaniu. Zakres rodzaj i koszt robót określa 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 wyjaśniła 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. pogodynki, 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 nieopłacalność 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 zasilać 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 wykorzystać 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 ponagleń 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 dostawy 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.

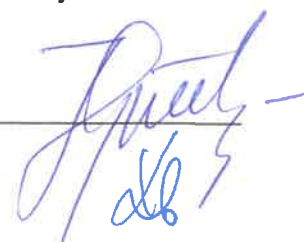
Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie wniosku Zarządu w sprawie zmian w regulaminie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

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 użytkowania 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 użytkowania 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.

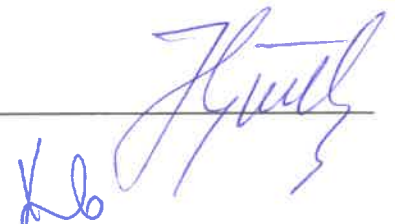
Zamontowaliśmy na budynku Rozłogi 2 panele fotowoltaiczne i aktualnie montujemy pompę ciepła, która będzie zasilana „nadmiarowym” prądem do wstępnego podgrzewania wody przed wymiennikiem ciepła w węźle Veolii. Instalacja PV w ciągu miesiąca wyprodukowała 3500 kWh. Będziemy monitorowali instalację, ale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

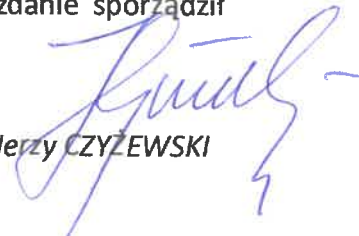


- Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 23.03.2023 r.**
 Wykonanie wymiany legalizacyjnej wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych wraz z przełożeniem i skonfigurowaniem istniejących modułów odczytu radiowego oraz wymiana ciepłomierzy wraz modułem odczytu 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.

