

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 dnia 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 windykcacji 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