

SPRAWOZDANIE

z prac Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

za okres od 23.06.2014 r. do 13.05.2015 r.

Na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie w dn. 7/8 czerwca została wybrana nowa Rada Nadzorcza na okres 3 lat: 2014 – 2017. W skład Rady weszli:

- Teresa BABLOK [Rozłogi 5]
- Jerzy CZYŻEWSKI [Rozłogi 7]
- Hanna GADAMSKA [Sternicza 129]
- Marcin KOMENDAREK [Lazurowa 2A]
- Marianna KRAWCZYK [Sternicza 131]
- Leszek NOWAKOWSKI [Lazurowa 4]
- Marek OWSIANKO [Rozłogi 2]
- Helena PIETRACHOWICZ [Lazurowa 6]
- Jan PIĘTASZEWSKI [Rozłogi 9]
- Piotr RUNOWSKI [Rozłogi 3]
- Ewa SKŁODOWSKA [Lazurowa 12]
- Marek SNOPIŃSKI [Siemiatycka 1]
- Tomasz WOJNAROWSKI [Rozłogi 6]
- Jadwiga ZALISZ [Rozłogi 4]

Rada liczy 14 członków, gdyż mieszkańcy budynku Lazurowa 2 zgłosili swojego kandydata do Rady po upływie statutowego terminu zgłaszania kandydatów. Wybór przedstawiciela budynku Lazurowa 2 będzie możliwy na następnym Walnym Zgromadzeniu.

Nowi członkowie Rady Nadzorczej kadencji 2014-2017:

- Teresa BABLOK
- Leszek NOWAKOWSKI
- Marek OWSIANKO
- Helena PIETRACHOWICZ
- Piotr RUNOWSKI
- Marek SNOPIŃSKI
- Tomasz WOJNAROWSKI

Pozostałe osoby są członkami Rady na drugą kadencję.

W październiku 2014 r. do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo p. Heleny Pietrachowicz o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej z powodu złego stanu zdrowia po przejściu poważnej operacji. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 11. grudnia 2014 w jej skład została jednogłośnie przyjęta pani Teresa Węćławska, przedstawicielka budynku Lazurowa 6, powołana jako druga kandydatka do Rady w wyborach na Walnym Zgromadzeniu w dniu 7/8 czerwca 2014 r.

Na dzień składania sprawozdania Rada Nadzorcza pracuje w składzie:

- Teresa BABŁOK [Rozłogi 5]
- Jerzy CZYŻEWSKI [Rozłogi 7]
- Hanna GADAMSKA [Sternicza 129]
- Marcin KOMENDAREK [Lazurowa 2A]
- Marianna KRAWCZYK [Sternicza 131]
- Leszek NOWAKOWSKI [Lazurowa 4]
- Marek OWSIANKO [Rozłogi 2]
- Jan PIĘTASZEWSKI [Rozłogi 9]
- Piotr RUNOWSKI [Rozłogi 3]
- Ewa SKŁODOWSKA [Lazurowa 12]
- Marek SNOPIŃSKI [Siemiatycka 1]
- Teresa WĘCŁAWSKA [Lazurowa 6]
- Tomasz WOJNAROWSKI [Rozłogi 6]
- Jadwiga ZALISZ [Rozłogi 4]

Na pierwszym posiedzeniu w dniu 23. czerwca 2014 r. (Protokół nr 9/2014) Rada ukonstytuowała się wybierając w tajnym głosowaniu Prezydium w składzie: przewodniczący, wiceprzewodniczący, sekretarz oraz powołała na podstawie zgłoszeń członków Rady Komisje: Techniczną i Rewizyjną. Do prezydium wybrani zostali:

- Jerzy CZYŻEWSKI - przewodniczący
- Tomasz WOJNAROWSKI - wiceprzewodniczący
- Teresa BABŁOK - sekretarz

Do Komisji Technicznej zgłosili się i zostali wybrani:

- Teresa BABŁOK
- Jerzy CZYŻEWSKI
- Hanna GADAMSKA
- Marcin KOMENDAREK
- Leszek NOWAKOWSKI
- Marek OWSIANKO
- Helena PIETRACHOWICZ
- Piotr RUNOWSKI
- Marek SNOPIŃSKI
- Tomasz WOJNAROWSKI

W głosowaniu jawnym na przewodniczącego Komisji wybrany został Jerzy CZYŻEWSKI, na wiceprzewodniczącego Marek SNOPIŃSKI

Po rezygnacji p. Heleny Pietrachowicz, na dzień składania sprawozdania Komisja pracuje w składzie:

- Teresa BABŁOK
- Jerzy CZYŻEWSKI
- Hanna GADAMSKA
- Marcin KOMENDAREK
- Leszek NOWAKOWSKI
- Marek OWSIANKO
- Piotr RUNOWSKI
- Marek SNOPIŃSKI
- Teresa WĘCŁAWSKA
- Tomasz WOJNAROWSKI

Do Komisji Rewizyjnej zgłosili się i zostali wybrani:

- Teresa BABLOK
- Jerzy CZYŻEWSKI
- Hanna GADAMSKA
- Marianna KRAWCZYK
- Marek OWSIANKO
- Helena PIETRACHOWICZ
- Jan PIĘTASZEWSKI
- Piotr RUNOWSKI
- Ewa SKŁODOWSKA
- Marek SNOPIŃSKI
- Tomasz WOJNAROWSKI
- Jadwiga ZALISZ

W głosowaniu jawnym na przewodniczącą Komisji wybrana została p. Hanna GADAMSKA a na wiceprzewodniczącą p. Helena PIETRACHOWICZ. Po rezygnacji p. Heleny Pietrachowicz, wiceprzewodniczącym wybrany został p. Piotr RUNOWSKI i na dzień składania sprawozdania Komisja pracuje w składzie:

- Teresa BABLOK
- Jerzy CZYŻEWSKI
- Hanna GADAMSKA
- Marianna KRAWCZYK
- Marek OWSIANKO
- Jan PIĘTASZEWSKI
- Piotr RUNOWSKI
- Ewa SKŁODOWSKA
- Marek SNOPIŃSKI
- Tomasz WOJNAROWSKI
- Jadwiga ZALISZ

Do udziału w pracach Komisji Przetargowej zgłosili się i zostali desygnowani przez Radę Nadzorczą, a następnie powołani przez Zarząd:

- Jerzy CZYŻEWSKI
- Hanna GADAMSKA
- Marcin KOMENDAREK
- Marek OWSIANKO
- Helena PIETRACHOWICZ
- Piotr RUNOWSKI
- Marek SNOPIŃSKI
- Tomasz WOJNAROWSKI

Po rezygnacji p. Heleny Pietrachowicz, na dzień składania sprawozdania w Komisji Przetargowej uczestniczą:

- Jerzy CZYŻEWSKI
- Hanna GADAMSKA
- Marcin KOMENDAREK
- Marek OWSIANKO
- Piotr RUNOWSKI
- Marek SNOPIŃSKI
- Tomasz WOJNAROWSKI

Na pierwszym posiedzeniu Rady w dniu 23. czerwca 2014 r. Przewodniczący RN rozdał zebrany druki pisemnych zobowiązań członków Rady Nadzorczej do zachowania poufności i niedziałania na szkodę Spółdzielni. Spośród 14 członków Rady 11 osób podpisało, a 3 osoby odmówiły podpisania takich zobowiązań.

W Okresie Sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń w dniach: 23.06.2014, 24.07.2014, 28.08.2014, 18.09.2014, 23.10.2014, 20.11.2014, 11.12.2014, 22.01.2015, 25.02.2015, 05.03.2015, 19.03.2015, 28.04.2015, 13.05.2015.

Frekwencja na posiedzeniach Rady była bardzo wysoka i wynosiła średnio 92,5% (liczona jako średnia z frekwencji na poszczególnych głosowaniach).

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz teksty podjętych uchwał znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem: <http://www.smlazurowa.pl/spoldzielnia/dokumenty>

Komisja Techniczna odbyła 7 posiedzeń w dniach: 24.07.2014, 27.08.2014, 29.10.2014, 17.11.2014, 18.02.2015, 21.04.2015, 05.05.2015.

Komisja Rewizyjna odbyła 8 posiedzeń w dniach: 26.08.2014, 23.10.2014, 19.11.2014, 24.02.2015, 03.03.2015, 24.03.2015, 22.04.2015, 07.05.2015.

Sprawozdania z prac Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Technicznej są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Członkowie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej uczestniczyli także w odbiorach technicznych przeprowadzanych remontów obiektów i modernizacji instalacji oraz w pracach Komisji Przetargowej.

Szczegółowe dane zawierają Protokoły Komisji Przetargowej oraz Protokoły Komisji Odbiorowych.

Pierwsze posiedzenie (23.06.2014) Rady Nadzorczej poświęcone było w całości sprawom proceduralnym, pozostałe 12 posiedzeń, było poświęcone bieżącym sprawom z zakresu gospodarki Spółdzielni, organizacji pracy, zmian regulaminów oraz sprawom inwestycji. Na tych posiedzeniach podjęto 30 uchwał, które dotyczyły:

(w nawiasach numery uchwał, których pełną treść zamieszczono na stronie internetowej Spółdzielni: <http://www.smlazurowa.pl/spoldzielnia/dokumenty> w zakładce „Uchwały Rady Nadzorczej”)

1. Spraw organizacyjnych, w tym regulaminów:

- zatwierdzenia nowego SCHEMATU ORGANIZACYJNEGO ADMINISTRACJI Spółdzielni (30/2014) i jego korekty (4 /2015)
- przyjęcia REGULAMINU PRACY ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI (36/2014),
- uchwalenia REGULAMINU ORGANIZOWANIA I FUNKCJONOWANIA PARKINGÓW SPOŁECZNYCH (9 /2015)
- projektu REGULAMINU REALIZACJI I ROZLICZANIA INWESTYCJI „LAZUROWE OGRODY” oraz rekomendowania jego przyjęcia przez Walne Zgromadzenie. (7/2015)
- zatwierdzenia SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU oraz sprawozdania finansowego z działalności za i półrocze 2014 roku (31/2014)
- przyjęcia korekty PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW NA ROK 2014 (38/2014),

- przyjęcia PLANU GOSPODARCZO – FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI NA ROK 2015 (3 /2015)
- zatwierdzenia PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWEGO DLA NIERUCHOMOŚCI STERNICZA 96, 98, 100 na 2015 rok wraz ustaleniem wysokości opłat za użytkowanie lokali (10/2015)
- WYBORU PODMIOTU DO PRZEPROWADZENIA LUSTRACJI obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizacji inwestycji „Lazurowy Zakątek (8/2015) - została wybrana najbardziej renomowana organizacja
- przyjęcia SPRAWOZDANIA ZARZĄDU ZA DZIAŁALNOŚĆ ZA ROK 2014.obejmujące bilans, rachunek zysków i strat i informację dodatkową (11/2015),
- zaakceptowania PORZĄDKU OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA zwoływanego na dzień 29 i 30 maja 2015 r. (12/ 2015)
- przyznania NAGRODY ZA I PÓŁROCZE 2014 Prezesowi Zarządu (34 /2014) i Członkowi Zarządu (35 /2014)
- przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej za rok 2014/2015 (13/2015),
- przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej za rok 2014/2015 (14/2015),
- przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2014/2015 (15/2015),
- Zatwierdzenia założeń do planu 2016 Gospodarczo-Finansowego na rok 2016 do zaopiniowania przez walne Zgromadzenie (16/2015)
- oceny działalności Prezesa Zarządu w 2014 roku,
- oceny działalności członka Zarządu w 2014 roku,

2. Spraw dotyczących inwestycji „Lazurowe Ogrody”:

- zatwierdzenia DOKUMENTACJI ORAZ PROCEDURY ZWIĄZANEJ Z WYBRANIEM WYKONAWCY INWESTYCJI polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami (32/2014),
- sposobu REALIZACJI INWESTYCJI „LAZUROWE OGRODY” w trybie GRI [Generalnego Realizatora Inwestycji] (2/2015),
- przyjęcia KONCEPCJI ZABUDOWY „LAZUROWE OGRODY” OPRACOWANEJ PRZEZ „MFA BIURO ARCHITEKTONICZNE” (5/2015),
- akceptacji INSTRUKCJI PRZETARGOWEJ dotyczącej zamówienia na generalne realizatorstwo inwestycji „Lazurowe Ogrody”(6/2015)

3. inwestycji innych niż „Lazurowe Ogrody”:

- wyrażenia OPINII DOTYCZĄCEJ DZIERŻAWY TERENU POD MYJNIĘ BEZDOTYKOWĄ (33/2014)
- zaopiniowania PROJEKTU UMOWY DZIERŻAWY z przeznaczeniem na wybudowanie parkingu wielopoziomowego (1/2015)

4. Spraw gospodarki Spółdzielni:

- uchwalenia STAWKI OPŁATY NA POKRYCIE KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z USTANOWIENIEM PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI (37/2014),

Poza podejmowaniem uchwał dotyczących statutowych zadań Rady Nadzorczej i Spółdzielni Mieszkaniowe jako całości, podczas obrad Rady Nadzorczej poruszano różne tematy wynikające ze zgłaszanych do Zarządu i/lub Rady Nadzorczej spraw m.in.:

- działalności windykacyjnej Spółdzielni w okresie styczeń-wrzesień 2014,
- rzekomo wadliwego przebiegu remontu elewacji bud. Lazurowa 2.

- skarg kilku członków Rady Nadzorczej do Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju na sposób prowadzenia lustracji w roku 2014 (po otrzymaniu wyjaśnienia Zarządu, Ministerstwo dotychczas nie odpowiedziało na skargę)
- sprawy sądowej wytoczonej Spółdzielni, przez członka Spółdzielni o stwierdzenie nieważności Zebrania Przedstawicieli 2011 r, co mogłoby pociągnąć za sobą zablokowanie inwestycji „Lazurowy Zakątek” (sprawa została ostatecznie wygrana przez Spółdzielnię).
- umorzenia postępowania przeciwko członkom Zarządu w/s nieudostępnienia umów na sprzedaż lokali w inwestycji „Lazurowy Zakątek” niektórym członkom Rady nadzorczej

Podsumowanie

Rada Nadzorcza chce zwrócić uwagę na bezwzględną konieczność uzupełnienia (pokrycia) niedoboru na funduszu eksploatacji gdzie co roku pokrywamy z „zysku” nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie (zaokr. do 1 tys. zł):

- ❖ 342 000 zł w roku 2008
- ❖ 390 000 zł w roku 2009
- ❖ 425 000 zł w roku 2010
- ❖ 426 000 zł w roku 2011
- ❖ 302 000 zł w roku 2012
- ❖ 324 000 zł w roku 2013
- ❖ 266 000 zł w roku 2014

Za kadencji obecnej Rady niedobór funduszu eksploatacji zmalał w porównaniu z poprzednim rokiem, ale należy zauważyć, że spadek niedoborów na GZM w 2014 roku jest skutkiem obciążenia inwestycji „Lazurowy Zakątek” częścią kosztów eksploatacji. W tym roku takiej możliwości już nie będzie, bo rozliczenie „Lazurowego Zakątka” nastąpi do 30. września br., a prace budowlane przy „Lazurowych Ogrodach” w tym roku nie rozpoczniemy.

Niestety może to pociągnąć za sobą konieczność podwyższenia stawki eksploatacji, chyba, że zmieni się sposób naliczania składników czynszu: zgodnie z propozycjami omawianymi na posiedzeniach Rady Nadzorczej trzeba zmniejszyć zaliczki na CO [centralne ogrzewanie], gdyż mamy nadpłaty, a zwiększyć stawkę na eksploatację.

Konieczne jest dalsze poszukiwanie oszczędności (np. oświetlenie LED, fotowoltaika itp.) oraz jest poszukiwanie innych źródeł dofinansowania Spółdzielni.

Istotnym wydaje się, aby WZ akceptowało koncepcje odnośnie kolejnych inwestycji i zwróciło się do społeczności naszej Spółdzielni o ich wspieranie, a jeśli już nie wspieranie to przynajmniej nieprzeszkadzanie. Wtedy Rada Nadzorcza i Zarząd mogą przygotować założenia i przystąpić do realizacji kolejnych inwestycji, których realizacja zasili w istotny sposób kasę Spółdzielni.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy Prezesowi p. Zbigniewowi Gaca-Richter.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Prezesa Zarządu, p. Zbigniewa Gaca-Richter. Wykazuje się On fachową wiedzą, dużym zaangażowaniem w istotne sprawy dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. o czym świadczy zakończenie z sukcesem budowy przy ul. Sterniczej „Lazurowy Zakątek”.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy Członkowi Zarządu p. Dorocie Dolota.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Członka Zarządu, p. Doroty Dolota - głównego księgowego naszej Spółdzielni. Pod jej kierownictwem finanse Spółdzielni prowadzone są poprawnie. Faktury płacone w terminach, a nawet drobne kwoty pozostające w dyspozycji Spółdzielni oddawane na wyżej oprocentowane lokaty. Jako członek Zarządu wspiera działania Prezesa Zarządu na rzecz Spółdzielni.

Rada Nadzorcza zgodnie z Uchwałami podjętymi w dn. 13.05.2015 r. rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwał w następujących sprawach:

1. Zatwierdzenie sprawozdań:
 - a. z działalności Zarządu za 2014 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)
 - b. finansowego (bilansu) Spółdzielni za 2014 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)
2. Podział nadwyżki bilansowej zgodnie z propozycją Zarządu (§ 41 pkt 8 Statutu)
3. Udzielenie absolutorium dla Prezesa Zarządu - p. Zbigniewa Gaca-Richter (§ 41 pkt 5 Statutu)
4. Udzielenie absolutorium dla Członka Zarządu - Głównej Księgowej - p. Dorocie Dolota (§ 41 pkt 5 Statutu)
5. Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 23.06.2014 – 13.05.2015 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)
6. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. (§ 41 pkt 9 Statutu)
7. przyjęcia Regulaminu Realizacji i Rozliczania Inwestycji przez SM „Lazurowa”
8. wyrażenia zgody na określenie sposobu realizacji inwestycji „lazurowe ogrody” w trybie GRI [Generalnego Realizatora Inwestycji]
9. uzupełnienie składu Rady Nadzorczej o przedstawicieli budynków Lazurowa 2, Sternicza 96, 98, 100
10. prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni

Sprawozdanie sporządził

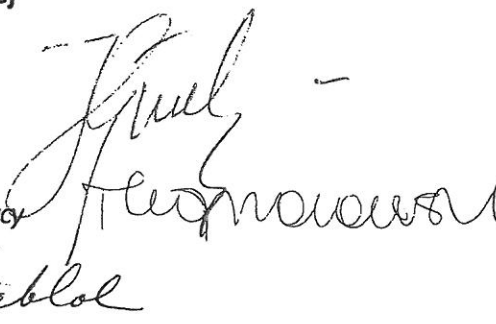
Jerzy CZYŻEWSKI

Podpisy członków prezydium Rady Nadzorczej

Jerzy CZYŻEWSKI - przewodniczący

Tomasz WOJNAROWSKI - wiceprzewodniczący

Teresa BABŁOK - sekretarz



Warszawa, dn. 13.05.2015 r.

SPRAWOZDANIE

z prac Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 23.05.2014 r. do 12.05.2015 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna SM Lazurowa pracowała początkowo w następującym składzie:

- Jerzy CZYŻEWSKI [Rozłogi 7] – przewodniczący
- Marek SNOPIŃSKI [Siemiatycka 1]– wiceprzewodniczący
- Teresa BABŁOK [Rozłogi 5]
- Hanna GADAMSKA [Sternicza 129]
- Marcin KOMENDAREK [Lazurowa 2A]
- Leszek NOWAKOWSKI [Lazurowa 4]
- Marek OWSIANKO [Rozłogi 2]
- Helena PIETRACHOWICZ [Lazurowa 6]
- Piotr RUNOWSKI [Rozłogi 3]
- Tomasz WOJNAROWSKI [Rozłogi 6]

W składzie Komisji Technicznej, znaleźli się nowi członkowie Rady Nadzorczej kadencji 2014-2017:

- Marek SNOPIŃSKI – wiceprzewodniczący
- Teresa BABŁOK
- Leszek NOWAKOWSKI
- Marek OWSIANKO
- Helena PIETRACHOWICZ
- Piotr RUNOWSKI
- Tomasz WOJNAROWSKI

W październiku 2014 r. do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo p. Heleny Pietrachowicz o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej z powodu złego stanu zdrowia po przejściu poważnej operacji. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 11. grudnia 2014 w skład Komisji Technicznej została jednogłośnie przyjęta pani Teresa Węćławska, przedstawicielka budynku Lazurowa 6, nowy członek Rady Nadzorczej, powołana w jej skład jako druga kandydatka do Rady w wyborach na Walnym Zgromadzeniu w dniu 7/8 czerwca 2014 r.

Na dzień składania sprawozdania Komisja Techniczna pracuje w składzie:

- Jerzy CZYŻEWSKI [Rozłogi 7] – przewodniczący
- Marek SNOPIŃSKI [Siemiatycka 1]– wiceprzewodniczący
- Teresa BABŁOK [Rozłogi 5]
- Hanna GADAMSKA [Sternicza 129]
- Marcin KOMENDAREK [Lazurowa 2A]
- Leszek NOWAKOWSKI [Lazurowa 4]
- Marek OWSIANKO [Rozłogi 2]
- Piotr RUNOWSKI [Rozłogi 3]
- Teresa WĘĆŁAWSKA [Lazurowa 6]
- Tomasz WOJNAROWSKI [Rozłogi 6]

W Okresie Sprawozdawczym Komisja odbyła 7 posiedzeń w dniach: 24.07.2014, 27.08.2014, 29.10.2014, 17.11.2014, 18.02.2015, 21.04.2015, 05.05.2015.

Posiedzenie 24.07.2014 r. – Protokół nr 8/2014

Komisja omówiła wniosek Zarządu do RN o wykonanie remontu balustrad balkonowych w budynkach Lazurowa 2, 2A, przy wykonywaniu remontu ocieplenia tych budynków i ujęcie tych prac w planie rzeczowo-finansowym remontów na 2015 r. z przeprowadzeniem przetargu ograniczonego. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia przedstawionego przez Zarząd wniosku.*

Posiedzenie 27.08.2014 r. – Protokół nr 9/2014

- 1. Komisja omówiła Sprawozdanie Zarządu za I półrocze 2014 r.** Prezes zwrócił uwagę na fakt, że została podniesiona przez Urząd Miasta St. Warszawy opłata za użytkowanie wieczyste. Spółdzielnia złożyła odwołanie, ale należy się liczyć z podniesieniem opłat. Plac zabaw: wiele urządzeń nie ma aktualnych certyfikatów bezpieczeństwa i trzeba je wymieniać na nowe. Zakończono zostały prace montażowe nakładek radiowych na wodomierze. Omawiając stan inwestycji „Lazurowy Zakątek” Prezes poinformował, że na chwilę obecną do sprzedaży został 1 lokal użytkowy, 3 lokale mieszkalne (w tym 1 lokal zarezerwowany) i 18 miejsc postojowych. Inwestycja przebiega planowo i bez zagrożeń. *Komisja przyjęła jednogłośnie wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania Zarządu za I półrocze 2014 r.*
- 2. Komisja omówiła dokumentację związaną z wybraniem wykonawcy inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami przy ul. Szeligowskiej.** Zebrani zapoznali się z koncepcją zabudowy. Aktualna propozycja „Instrukcji dla Oferentów” jest wzorowana na analogicznej Instrukcji, stosowanej podczas inwestycji na Sterniczej. Wprowadzono poprawki dotyczące ubezpieczenia inwestycji, zawartości załączników dla Projektanta i określenia w Instrukcji kryteriów wyboru oferenta. *Komisja przyjęła jednogłośnie wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia wraz z wniesionymi poprawkami dokumentacji związanej z wybraniem wykonawcy inwestycji.*
- 3. Komisja omówiła projekty myjni bezdotykowych.** Prezes przedstawił koncepcję budowy automatycznych myjni bezdotykowych, zlokalizowanych na części dzisiejszego parkingu Lazurowa 4, Sternicza 125 i przy wjeździe na parking Laurowa 6. W wyniku realizacji projektu do Spółdzielni wpływałby czynsz za dzierżawę gruntu, ok 150.000 zł/rok/myjnia. W dyskusji stwierdzono, że projekt powinien być omówiony na Zebraniach Grup Członkowskich sąsiednich budynków. *Komisja przyjęła jednogłośnie wniosek o przedstawienie Radzie Nadzorczej projektu myjni i analizę projektu*
- 4. Komisja omówiła wniosek Zarządu do Rady Nadzorczej o akceptację wykonania prac płukania instalacji wody ciepłej i zimnej oraz CO** Płatność w przyszłym roku. Konieczność przeprowadzenia prac jest oczywista. Do przepłukania pozostały instalacje w 544 lokalach. Na wykonawcę Zarząd zaproponował firmę DANPOL, która wykonywała już takie prace w 2013 r., proponując zlecenie w formie aneksu do istniejącej umowy. *Komisja przyjęła jednogłośnie wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia wniosku Zarządu o wykonanie płukania instalacji ZW CW i CO.*

Posiedzenie 29.10.2014 r.. – Protokół nr 10/2014

Komisja zapoznała się z propozycją instalacji elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania. Koncepcja zainstalowania elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania, jest podobna w założeniach do zrealizowanego systemu radiowych nakładek do odczytu zużycia wody. Podzielniki działają na całkowicie innej zasadzie niż podzielniki zainstalowane kiedyś

w Spółdzielni. Szczegóły techniczne projektu przedstawił prezes firmy PIASKAN, która dostarczyła Spółdzielni wodomierze i nakładki radiowe. Prelegent zwrócił uwagę na kompatybilność systemu odczytu podzielników z systemem do odczytu liczników zużycia wody. Podzielnik ma budowę „głupotoodporną”, uniemożliwiającą oszustwa. Korzyścią jest zmuszenia lokatorów do oszczędnej gospodarki ciepłem. Rozliczenie kosztów będzie następować po sezonie grzewczym. Prezes zwrócił uwagę, że aby system dobrze działał musi być najpierw wykonana modernizacja instalacji CO (hydrauliczne zrównoważenie instalacji w danym budynku). *Komisja przyjęła jednogłośnie wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej wdrożenia systemu podzielników kosztów ogrzewania w naszej Spółdzielni.*

Posiedzenie 17.11.2014 r.. – Protokół nr 11/2014

- 1. Komisja omówiła projekt korekty planu remontów na rok 2014.** Korekta polega na przesunięciu środków z jednych pozycji na inne, suma planowanych kosztów pozostaje bez zmian. Suma zmian wynosi **104 226,39 zł**. Główna korekta dotyczy remontu dźwigów, w których wystąpiła konieczność dodatkowych prac, wzrostu kosztów remontów ciągu pieszo-jezdnego przy budynkach Lazurowa 12 i Rozłogi 9, to awaryjnych remontów ścianek w piwnicach, które ulegały zniszczeniu na skutek złego stanu kanalizacji pod płytą piwniczną. Cięcia dotyczą remontu instalacji odgromowej, która jest w jeszcze dobrym stanie, instalacji gazowej, remontu altanek śmieciowych. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia w formie uchwały przedstawionej przez Zarząd korekty plany remontów na rok 2014.*
- 2. Komisja omówiła dotychczasowy przebieg przetargu na projekt budowlany Inwestycji „Szeligowska”** Materiały przetargowe pobrało 25 firm, z czego 15 złożyło oferty, Do przetargu w I etapie wybrano 7 firm, które oferowały wykonanie dokumentacji w wymaganym przez Spółdzielnię terminie tj. 8 m-cy. Spośród nich Komisja Przetargowa wybrała do dalszych rozmów 4 oferty, które oferowały wykonanie projektu w granicach 100-135 zł/m² PUM [Powierzchnia Użytkowa Mieszkalna] Projektantem osiedla została pracownia „MFA” Biuro Architektoniczne z Kielc z ceną ok 105 zł/m² PUM, która to cena jeszcze będzie negocjowana przez Zarząd. „MFA” oferuje także podjęcie się funkcji Inwestora Zastępczego. Zarząd przygotowuje się do opracowania SIWZ na Generalnego Wykonawcę. Zakłada się start Inwestycji jesienią 2015 r. Ze względu na ograniczenia statutowe, Inwestorem musi być Spółdzielnia. *Komisja przyjęła jednogłośnie wniosek o przyjęcie do akceptującej wiadomości przez Komisje Techniczną przedstawionej przez Zarząd informacji o przebiegu przetargu.*

Posiedzenie 18.02.2015 r.. – Protokół nr 1/2015

- 1. Komisja omówiła projekt planu remontów na rok 2015 w kontekście planu gospodarczo-finansowego na rok 2015.** Przychody na rok 2015 planowane są na ok. 33.085 tys. zł a koszty ok. 25.743 tys. zł . Należy jednak zauważyć, że wynik na eksploatacji jest ujemny i wynosi -519,2 tys. zł i nie jest zrównoważony gdyż z zysk netto na działalności gospodarczej można zaplanować tylko na 342,6 tys. zł. Ujemny wynik finansowy na eksploatacji jest pokrywany z zysku na działalności gospodarczej oraz innych źródeł (Inwestycja), ale Główna Księgowa zwróciła uwagę, że taka sytuacja jest nie do utrzymania na dłuższą metę i w końcu trzeba będzie podnieść stawkę na eksploatację. Omówiono także główne pozycje wzrostu poszczególnych pozycji planu na rok 2015: Składka PFRON (+32.000 zł) wynika z zatrudnienia powyżej 25 osób, mycie zsyków, konserwacja zieleni, (ok. +40.000 zł); przeglądy techniczne +72.000 zł. (Wzrost kosztów z tytułu przeglądów jest pozorny, bo od tego roku są rozliczane jako osobna pozycja planu a nie w pozycji „Remonty”), sprzątanie budynków (+72.000 zł) na skutek braku dozorczy w budynku Lazurowa 6. Jest przygotowywany system prognoz zużycia

CWiZW na podstawie zużycia wody znanego z odczytów elektronicznych, ale trzeba zmienić regulamin na rozliczanie ci pół roku. Główne różnice pomiędzy wytycznymi do planu remontów zatwierdzonym przez Walne w r. 2014, a Planem na rok 2015 przedstawionym przez Zarząd dotyczą: remontu balustrad balkonowych Lazurowa 2,2A (375.000 zł), płukania instalacji CO CW ZW (195.600 zł), czyszczenia przykanalików (122.778 zł) budowy i remontu altanek śmieciowych (55.000 zł). Omówiono też projekt uzyskania tzw. „białych certyfikatów”. na podstawie wniosków, które Zarząd złożył do URE [Urząd Regulacji Energetyki]. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendowanie Radzie Nadzorczej podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu remontów w kontekście planu gospodarczo-finansowego na rok 2015.*

2. **Komisja omówiła techniczną koncepcję zabudowy inwestycji „Lazurowe Ogrody”** Członkowie Komisji zapoznali się z dostępną w Spółdzielni Stwierdzono, że koncepcja jest udana; nie zgłoszono istotnych uwag do koncepcji. Ogólne zainteresowanie Mieszkańców dokumentacją jest niewielkie. Planuje się przygotowanie ankiet dla mieszkańców, aby określić zainteresowanie zapotrzebowaniem na poszczególne rodzaje (metraż) mieszkań. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendowanie Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia w/w koncepcji.*
3. **Komisja omówiła Instrukcję Przetargową na Generalne Realizatorstwo Inwestycji „Lazurowe Ogrody”** Stwierdzono, że Instrukcja jest typowa, oparta na wzorcu zastosowanym przy „Lazurowym Zakątku”. Zwrócono uwagę na lakoniczność harmonogramu oraz zestawienia kryteriów oceny: cena aż 80%, a wiarygodność oferenta 10%, profesjonalizm oferty 5%, gwarancja 5%. To nie jest SIWZ ale zawiera wzór umowy na Generalnego Realizatora, którą trudno uszczegółowić na bieżącym etapie. Analizowano zawarte w § 3 pkt 1 b postanowienie: „zapewnienia przez Zamawiającego środków na realizację Umowy oraz terminowej zapłaty za wykonane roboty” – pytanie czy nie powinno być tam sformułowana zasada zapewnienia środków na realizację Umowy oraz jej finansowania. Co podlega indywidualnym ustaleniom z GRI? Zwrócono uwagę, że w projekcie umowy należy uszczegółowić pojęcie „zmiany lokatorskie” i powinno być jednoznacznie określone, że Wykonawca ma obowiązek ich wykonania. Przeanalizowano też szczegółowo punkt dotyczący gwarancji. Należy też w polisie OC Wykonawcy określić co szczegółowo mają zawierać Umowy ubezpieczeniowe i minimalną sumę gwarancyjną (dot. § 14). W dyskusji uznano, że za termin odbioru robót należy uznać datę pozwolenia na użytkowanie. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendowanie Radzie Nadzorczej podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia w/w instrukcji przetargowej wraz z propozycją umowy na wykonanie inwestycji „Lazurowe Ogrody”*
4. **Komisja omówiła projekt Regulaminu Realizacji i Rozliczania Inwestycji Budowlanej.** Nowy regulamin w odróżnieniu od starego jest ramowy, bez zbędnych szczegółów, uniemożliwiających negocjacje z poszczególnymi klientami np. w sprawie wysokości zaliczek na lokale użytkowe. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendowanie Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia przedstawionego przez Zarząd projektu „Instrukcji Regulaminu Realizacji i Rozliczania Inwestycji Budowlanej”*
5. **Komisja została poinformowana o piśmie od Zarządów Parkingów Społecznych** informujące, że w zasadzie został uzgodniony tekst regulaminu i do rozstrzygnięcia pozostała tylko kwestia, czy umowy mają być zawierane na czas określony (10 lat), czy nieokreślony. Zarządy Parkingów optują za wersją umowy z 10-letnim terminem, gdyż obawiają się likwidacji parkingów. *Komisja przyjęła pismo do wiadomości.*

- 1. Komisja omówiła projekt sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za rok 2014 w zakresie spraw technicznych.** Plan remontów w roku 2014 został przekroczony o 74.638,09 zł. w tym ok. 38.000 zł wydano na naprawy średnie dźwigów, ok. 25.000 zł na usuwanie awarii sieci wodociągowej przy bud. Siemiatycka 1 na parkingu i przy Rozłogi 6 oraz konieczność wykonania nowych schodów przy bud. Lazurowa 2A, po wykonaniu podjazdu dla niepełnosprawnych. Pozostałe wydatki zgodne z planem Wydatki na energię elektryczną po zamontowaniu oświetlenia LED spadły zgodnie z przewidywaniami o ok. 50%. Rozpoczęto remonty balustrad balkonowych (Lazurowa 2 i 2A). W roku 2015 kolej na remonty balkonów Lazurowa 4 i 6. Skorygowano zapis w poz. 7, działu VI (Inne prace brukarskie, dekarские itp.): altanki na śmieci (Rozłogi 4 i 3-5-7) nie zostały wykonane i zaproponowano skreślenie ich z wykazu. Stwierdzono, że powiększa się niedobór na eksploatacji: zysk z działalności gospodarczej pokrywa tylko ok. 265 000 zł niedoboru na eksploatacji; pozostałe 400 000 zł pokrywane są z inwestycji. Trzeba znaleźć inne źródła przychodów. W celu poprawy płynności finansowej przesunąć w czasie rozliczenie ze Spółdzielcami nadpłat na CO. Główna Księgowa zapowiedziała przedstawienie na czerwcowym posiedzeniu Komisji Technicznej propozycji obniżenia stawek na CO z jednoczesnym podniesieniem stawki na eksploatację, tak aby czynsz się nie zmienił oraz zapowiedziała, że następną po CO będzie propozycja urealnienia prognozowanych stawek opłat za ciepła i zimną wodę. Omówiono też problem podwyżki stawek za wieczyste użytkowanie gruntów: Spółdzielnia odwołała się od decyzji Ratusza o podwyżce. Płacimy podatek w dotychczasowej wysokości, ale jak przegramy, musimy niezwłocznie zapłacić wszystko. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendowanie Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia przedstawionego przez Zarząd projektu sprawozdania finansowego za rok 2014.*
- 2. Komisja omówiła propozycję Porządku Obrad Walnego Zgromadzenia w dn. 29/30. maja 2015.** Stwierdzono, że pierwsze trzynaście punktów jest standardowe. następne 3 punkty wymagają odrębnego omówienia i przyjęcia przez Walne: nowego regulaminu inwestycji, omawianej już na Radzie, sposobu realizacji „Lazurowych Ogrodów” w trybie GRI; sam wybór GRI będzie po otrzymaniu pozwolenia na budowę; uchwały w/s uzupełnienia składu Rady Nadzorczej o Przedstawicieli Lazurowej 2 i nowych budynków przy Sterniczej. Punkt 17. jest standardowy, ale można się spodziewać protestów niektórych członków parkingów społecznych. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendowanie Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia przedstawionego przez Zarząd projektu Porządku obrad Walnego Zgromadzenia w dn. 29/30. maja 2015 r.*

Posiedzenie 05.05.2015 r. – Protokół nr 3/2015

- 1. Przyjęcie protokołów i sprawozdania za rok 2014/2015** Komisja omówiła i przyjęła Sprawozdanie Komisji Technicznej z prac w roku 2014/2015 r. P. Teresa Węclawska, która dotychczas nie uczestniczyła w pracy Komisji nie wzięła udziału w głosowaniu.
- 2. Komisja omówiła projekt planu remontów na rok 2016,** który Zarząd przedstawił jako materiał pod obrady Walnego Zgromadzenia w dn. 29/30. maja 2015 r. Niektóre pozycje mogą ulec zmianie na skutek nieprzewidzianych zdarzeń, awarii itp. Plan jest sporządzony przy założeniu stawki funduszu remontowego 1,40 zł/m²/m-c.

W bieżącym roku będzie rozliczenie Inwestycji „Lazurowy Zakątek”, co pozwoli na realizację zamierzeń ujętych w dziale „WYKONANIE INNYCH PRAC REMONTOWYCH FINANSOWANYCH Z ZYSKU Z INWESTYCJI” Zostały też złożone przez Spółdzielnię wnioski na dofinansowanie z funduszy unijnych: ociepleń stropodachów i ociepleń stropów w piwnicach. Zarząd opracowuje wnioski o dofinansowanie przedsięwzięć w zakresie instalacji fotowoltaiki. Uzyskana energia elektryczna zasilać będzie instalację oświetlenia klatek schodowych.

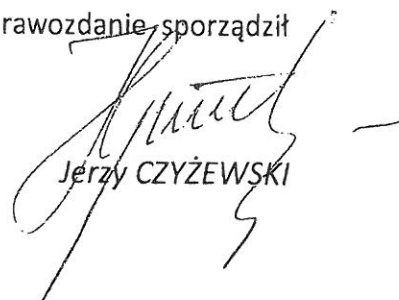
Członkowie Komisji Technicznej desygnowani do Komisji Przetargowej brali udział w posiedzeniach tej Komisji przy rozstrzygnięciu konkursów i przetargów:

1. Komisja przetargowa – przetarg na remont balustrad balkonowych Lazurowa 2 i 2A w dniu 20.08.2014 r. - wybrano firmę „KOMET”
2. Komisja przetargowa – konkurs ofert w dniu 09.10.2014 r.
 - a) obowiązkowy przegląd roczny instalacji gazowej i wentylacji wybrano firmę „INDOPOL-EX”
 - b) budowa altanki śmietnikowej przy budynku Rozłogi 4 - wybrano firmę „Zsyp Serwis Włodzimierz Mirski”
3. Komisja przetargowa – przetarg w dn. 6.11. i 17.11. na wybór Projektanta na wykonanie dokumentacji projektowej budynków wielorodzinnych z usługami i garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Szeligowskiej - wybrano firmę „MFA-Biuro Architektoniczne, Kielce”.
4. Komisja przetargowa – w dn. 05.05.2015 r. przetarg na wykonanie pionów kanalizacyjnych w budynkach Lazurowa 2A, Sternicza 129, Rozłogi 5. Wybrano Firmy:
 - a) „MAREX do wykonania prac w bud. Lazurowa 2A i , Rozłogi 5;
 - b) KOMET do wykonania prac w bud. Sternicza 129
5. Komisja przetargowa – w dn. 05.05.2015 r. przetarg na wykonanie remontu dźwigów w budynkach Sternicza 129 kl. III i Rozłogi 2 kl. III. Wybrano do dalszych rozmów firmy „Forlift” i „Winda Sp. z o o”
6. Komisja przetargowa – w dn. 05.05.2015 r. – konkurs ofert na wykonanie mycia elewacji i odglonienia ścian budynków Rozłogi 2 i Lazurowa 12. Wybrano firmę „LINEX” Warszawa

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 członków Komisji Technicznej

Jerzy CZYŻEWSKI

Marek SNOPIŃSKI

Teresa BABŁOK

Hanna GADAMSKA

Marcin KOMENDAREK

Leszek NOWAKOWSKI

Marek OWSIANKO

Teresa WĘCŁAWSKA

Piotr RUNOWSKI

Tomasz WOJNAROWSKI

Warszawa, dn. 12.05.2015 r.

SPRAWOZDANIE
z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres 23.05.2014r. do 12.05.2015r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna Sm „Lazurowa” początkowo pracowała w następującym składzie:

- Hanna Gadamska [Sternicza 129] – przewodnicząca
- Helena Pietrachowicz [Lazurowa 6] – wiceprzewodnicząca
- Jerzy Czyżewski [Rozłogi 7]
- Marek Snopiński [Siemiatycka 1]
- Teresa Bablok [Rozłogi 5]
- Jan Piotr Runowski [Rozłogi 3]
- Marianna Krawczyk [Sternicza 131]
- Ewa Skłodowska [Lazurowa 12]
- Jan Piętaszewski [Rozłogi 9]
- Jadwiga Zalisz [Rozłogi 4]
- Marek Owsianko [Rozłogi 2]
- Tomasz Wojnarowski [Rozłogi 6]

W m-cu października 2014r. zrezygnowała z członkostwa w Radzie Nadzorczej p. Helena Pietrachowicz z powodu złego stanu zdrowia.

Od października 2014r. Komisja Rewizyjna działa w składzie 11 osobowym, a nie jak początkowo w 12 osobowym. Na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej w m-cu listopadzie został wybrany nowy zastępca przewodniczącego.

W wyniku głosowania większością głosów wiceprzewodniczącym został p. Jan Piotr Runowski.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła 9 posiedzeń w dniach: 26.08.2014, 23.10.2014, 19.11.2014, 24.02.2015, 03.03.2015, 24.03.2015, 22.04.2015, 07.05.2015, 12.05.2015.

Komisja Rewizyjna w kadencji 2014/2015 głównie zajmowała się omawianiem i analizą oraz kontrolowaniem sprawozdań finansowych wybranych zagadnień pod względem finansowym.

Na pierwszym posiedzeniu w dniu 26.08.2014r. Komisja omówiła sprawozdanie Zarządu za I półrocze 2014, w tym sprawozdanie finansowe.

Następnie Prezes Zarządu omówił dokumentację związaną z wybraniem wykonawcy inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami przy ul. Szeligowskiej. Komisja zapoznała się z koncepcją zabudowy. Prezes poinformował, że aktualne wytyczne „Dla Oferentów” są zbliżone do instrukcji stosowanej podczas inwestycji przy ul. Sterniczej.

Wprowadzono tylko poprawki odnośnie ubezpieczenia inwestycji oraz kryteriów wyboru oferenta.

Na posiedzeniu w dniu 23.10.2014r. omówiono sprawozdanie z działalności windykacyjnej za okres 01.01.2014 – 30.09.2014 Członek Zarządu p. Dorota Dolota omówiła stan należności. Windykacja przebiega prawidłowo. Po dwóch miesiącach od terminu płatności lokator otrzymuje ponaglenie, a następnie w przypadku dalszej zwłoki w zapłacie sprawa kierowana jest do Sądu.

Komisja ustaliła następujący plan pracy na najbliższy okres

- kontrola sprawozdania finansowego z inwestycji przy ul. Sterniczej za III kwartały 2014r.
- kontrola funduszu bezosobowego
- kontrola stawek najmu lokali użytkowych
- kontrola przeprowadzonego remontu pawilonu po poczie

Na posiedzeniu w dniu 19.11.2014r. Komisja omówiła projekt korekty planu remontów na 2014r. Korekta polega na przesunięciu środków z jednej pozycji na inne. Suma kosztów remontów pozostaje bez zmian. Zmiana dotyczy remontu dźwigów o dodatkowe prace, dofinansowanie remontów ciągu pieszo – jezdnego przy budowłach Lazurowa 12 i Rozłogi 9. Natomiast cięcia dotyczą między innymi remontu instalacji gazowej.

Komisja w dniu 24.02.2015r. omówiła projekt planu finansowo – gospodarczego w tym planu remontów na rok 2015.

Przychody na 2015r. planowane są na 33.085 tys. a koszty na 25.745 tys.

Planowany wynik na eksploatacji jest ujemny i wynosi 519,2 tys., natomiast zaplanowany zysk netto z działalności gospodarczej można zaplanować jedynie na 342,6 tys.

Ujemny wynik finansowy na eksploatacji jest pokrywany z zysku na działalności gospodarczej.

Komisja omówiła schemat zatrudnienia.

Przedstawiony schemat pokazuje zmiany w podległości służbowej zatrudnionych osób oraz zmiany organizacyjne.

Ilość zatrudnionych pracowników nie uległa zmianie i wynosi 25 osób.

Poza tym zwrócono uwagę, że zatrudnienie 25 osób pociąga za sobą obowiązek płacenia składki na PEFRON – rocznie 32.000 zł.

Na posiedzeniu w dniu 03.03.2015r Komisja omówiła koncepcję techniczną zabudowy inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Uznano, że koncepcja jest interesująca. Komisja omówiła Instrukcję Przetargową na Generalne Realizatorstwo Inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Omówiono również projekt regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej.

Na posiedzeniu 24.03.2015r. skontrolowano stawki lokali użytkowych usytuowanych w pawilonie handlowym Lazurowa 10 i Rozłogi 8.

Stawki ustalane są prawidłowo. W pawilonie Lazurowa 10 lokale od frontu są wynajmowane po wyższych cenach niż lokale użytkowane z tyłu, z boku pawilonu oraz z wejściem od „podwórka”.

Ponadto Spółdzielnia dzierżawi tereny pod pawilony handlowe oraz miejsca na reklamę.

Na posiedzeniu w dniu 22.04.2015r. Komisja omówiła projekt sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za rok 2014.

Stwierdzono, że pogłębia się niedobór na eksploatacji, zysk z działalności pokrywa tylko ok. 265.000 zł. niedoboru na eksploatacji.

Komisja omówiła propozycję Porządku Obrad Walnego Zgromadzenia w dniach 29 i 30 maja 2015r.

Stwierdzono, że pierwsze trzynaście punktów jest standardowe, pozostałe 3 punkty wymagają omówienia i przyjęcia przez Walne Zgromadzenie.

Punkt 16 może budzić sprzeciw pomimo tego, że Prezes wyjaśnił dlaczego Rada Nadzorcza powinna być uzupełniona o przedstawicieli budynków Sternicza 96, 98, 100.

Kupując mieszkanie w nowej inwestycji według opinii Prezesa, każdy miał prawo zostać członkiem Spółdzielni. Jako członkowie Spółdzielni mają prawo być reprezentowani w Radzie Nadzorczej. Sytuacja ta ulegnie zmianie w momencie powstania Wspólnoty Mieszkaniowej (jeżeli w ogóle Wspólnota powstanie).

Na posiedzeniu w dniu 07.05.2015r. skontrolowano stawki lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych.

Stwierdzono, że w budynkach mieszkalnych jest 66 lokali użytkowych.

Lokale wykorzystywane są na różne cele: piwnice, mieszkania, usługi, magazyny, gabinety lekarskie i stomatologiczne. Stawki lokali użytkowych w 2014r. w porównaniu do roku 2012 wzrosły średnio o stopień inflacji.

W czterech przypadkach Komisja poprosiła o dokumenty najmu do wglądu: dotyczy to najmu przez osobę prywatną piwnicy w bloku przy ul. Siemiatyckiej 1 za cenę 7zł./m², pozostałe piwnice w tym budynku są wynajmowane po 10zł./m²; lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Sternicza 129 wynajmowanego za 15zł./m², wynajmu piwnicy przy ul. Lazurowa 2a przez firmę Krzysztof – Instal za 5,39zł/m² oraz lokalu magazynowego na zwyżce w bloku Rozłogi 6 za 10,80zł./m².

Prezes stwierdził, że dokumenty najmu w/w lokali Komisja otrzyma do wglądu na posiedzeniu w dniu 12.05.2015r.

W przypadku kontroli funduszu bezosobowego Komisja poprosiła Prezesa o przedstawienie wszystkich umów zleceń i o dzieło za rok 2014.

W tym przypadku Prezes również stwierdził, że Komisja otrzyma w/w dokumenty na posiedzeniu w dniu 12.05.2015r.

Komisja skontrolowała również zakres i koszt remontu lokalu przy ul. Rozłogi 8/10 po dawnej poczcie. Remont obejmował wymianę elementów będących na wyposażeniu poczty, wymianę części posadzki w holu głównym, wyburzenie ścianek, wybicie i montaż nowych drzwi. W ramach remontu dokonano również wymiany okien, 30% wartości wymiany okien w lokalu usługowym przeznaczonym na Fitness pokrył najemca, zgodnie z umową najmu.

Wymieniano również grzejniki i instalację CO.

Łącznie koszt remontu zamknął się kwotą ok. 70.000 zł.

Posiedzenie Komisji w dniu 12.05.2015r. rozpoczęło od kontroli funduszu bezosobowego. Niestety obecna na posiedzeniu Komisji p. główna księgowa Dorota Dolota oznajmiła, że Komisja nie otrzyma do wglądu umów zleceń i o dzieło za 2014r., tylko zestawienie tych umów. Zmianę tą tłumaczyła ochroną danych osobowych. W tej sytuacji Komisja większością głosów przegłosowała odstąpienie od kontroli bezosobowego funduszu płac.

Podobnie wyglądała sprawa czterech lokali, których dokumenty najmu miały być udostępnione Komisji. Przewodnicząca otrzymała tylko wyjaśnienia dotyczące poszczególnych lokali. Generalnie niską podstawą najmu jest obniżony standard lokali.

Przy okazji członek Komisji zwrócił uwagę, że w „Regulaminie ustalania wysokości opłat za wynajem lokali i dzierżawę terenu SM „Lazurowa” w Warszawie” jest zapisane, że wysokość opłat za wynajem i dzierżawę określa Zarząd w umowach najmu lub dzierżawy, co jest sprzeczne z zapisem w Statucie SM „Lazurowa”. W Statucie jest zapisane, że to Rada Nadzorcza ustala stawki najmu i dzierżawy.

W kolejności Komisja omówiła plan rzeczowo – finansowy na 2016r.

Komisja omówiła i naniosiła poprawki do sprawozdania Komisji Rewizyjnej za okres 23.05.2014 do 12.05.2015.

Poprawione sprawozdanie zostanie przedstawione na Radzie Nadzorczej w dniu 13.05.2015.

Ostatnim punktem pracy Komisji była kontrola sprawozdania finansowego z inwestycji przy ul. Sterniczej za III kwartały 2014r.

Sprawozdania finansowe z inwestycji za poszczególne kwartały i roczne są dostępne w internecie i każdy zainteresowany może je przeanalizować.

Komisja w ramach kontroli poprosiła o udostępnienie umów sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

Prezes Zarządu nie wyraził zgody na wgląd do umów sprzedaży lokali zawierających poufne dane osobowe i finansowe, które w myśl ustawy o ochronie danych osobowych wymagają zgody nabywców na ich udostępnienie.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Hanna Gadamska

