

# **SPRAWOZDANIE**

## **z prac Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 16.05.2015 r. do 05.05.2016 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]
- Tomasz BINEK [Sternicza 100]
- Joanna FRASZCZYK [Sternicza 98]
- Hanna GADAMSKA [Sternicza 129]
- Marcin KOMENDAREK [Lazurowa 2A]
- Leszek NOWAKOWSKI [Lazurowa 4]
- Marek OWSIANKO [Rozłogi 2]
- Ryszard ROKICKI [Lazurowa 4]
- Piotr RUNOWSKI [Rozłogi 3]
- Teresa WĘCŁAWSKA [Lazurowa 6]
- Tomasz WOJNAROWSKI [Rozłogi 6]

W ciągu roku sprawozdawczego składzie Komisji Technicznej, zaszły zmiany personalne, w związku z rezygnacją niektórych członków, ze względu na zmianę miejsca zamieszkania i utratę mandatu w Radzie Nadzorczej. Szczegóły zmian składu RN zawiera Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej za rok 2015-2016.

Na dzień składania sprawozdania Komisja Techniczna pracuje w składzie:

- Jerzy CZYŻEWSKI – przewodniczący
- Marek SNOPIŃSKI – wiceprzewodniczący
- Tomasz BINEK
- Joanna FRASZCZYK
- Hanna GADAMSKA
- Marcin KOMENDAREK
- Magdalena KOSZADA-TRESZCZKOWSKA [Rozłogi 6]
- Marek OWSIANKO
- Ryszard ROKICKI
- Piotr RUNOWSKI
- Teresa WĘCŁAWSKA

W Okresie Sprawozdawczym Komisja odbyła 5 posiedzeń w dniach: 10.09.2015, 21.09.2015, 29.10.2015, 16.02.2016, 21.04.2016.

#### Posiedzenie 10.09.2015 r. – Protokół nr 4/2015

1. **Komisja omówiła projekt testowej instalacji elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania.** Pilotażowa instalacja elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania będzie zamontowana w budynku Rozłogi 7. Aktualnie jest to jedyny budynek na osiedlu w pełni ocieplony. Koszt montażu pokryje firma, która będzie montować instalację pilotażową, a aktualnie obsługuje system odczytów wodomierzy (PIASKAN).  
*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia przedstawionego przez Zarząd wniosku o montaż testowej instalacji podzielników ciepła w bud. Rozłogi 7.*
2. **Komisja omówiła projekt pilotażowej instalacji oświetlenia LED na parkingach Lazurowa 4 i 6.** Instalacja oprócz oszczędności energii ułatwi eksploatację gdyż posiada interface umożliwiający zdalną kontrolę pracy oświetlenia i regulację oprav. Instalacja będzie sfinansowana z nadwyżki przychodów nad kosztami parkingów.  
*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia przedstawionego przez Zarząd wniosku o montaż testowej instalacji oświetlenia LED na parkingach Lazurowa 4 i 6.*

#### Posiedzenie 21.09.2015 r. – Protokół nr 5/2015

1. **Komisja omówiła Sprawozdanie Zarządu w zakresie technicznym za I półrocze 2015 r.** Wykonanie planu jest zgodne z założeniami i jedyne przekroczenie preliminarza występuje w poz. „Remonty ciągów pieszo-jezdnymi” (Rozłogi 9/Lazurowa 12). Zrealizowano prace o wartości 158.148,09 zł. wobec planowanych 142.000,00 zł. Przekroczenie jest wynikiem zapłat za prace wykonane w 2014 r. a płaconych w tym roku.  
*Komisja przyjęła jednogłośnie wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania Zarządu za I półrocze 2015 r.*
2. **Na wniosek przewodniczącego Komisji omówiono sprawę ekranów dźwiękochłonnych przy ul. Lazurowej.** Przewodniczący zaproponował zwrócenie się do Zarządu o ponowne wystosowanie pisma do Inwestora w sprawie instalacji ekranów pionowych, nadwieszonych lub wyposażonych w dyfraktory innego typu.  
*Komisja przyjęła jednogłośnie wniosek o zobowiązanie Zarządu do ponowne go do wystąpienia do Inwestora w sprawie instalacji ekranów pionowych, nadwieszonych lub wyposażonych w dyfraktory innego typu.*

#### Posiedzenie 29.10.2015 r.. – Protokół nr 6/2015

1. **Komisja przeprowadziła wizję lokalną** zapoznając się ze stanem ocieplenia niektórych ścian budynków Lazurowej 6 i Rozłogi 4 oraz się ze stanem prac remontowych ciągu pieszo-jezdnego przy ulicy Sterniczej 129/131.
2. **Komisja omówiła konieczność rozszerzenia zakresu umowy o prace remontowe dotyczące wykonania remontu ciągu pieszo-jezdnego przy ulicy Sterniczej 129/131.** Kilka lat temu na starym podkładzie ułożono nawierzchnię z kostki brukowej („na płask”). W związku z tym koniecznym będzie wykonanie całkowicie nowego podkładu z betonu B10 i zostanie ułożona nawierzchnia dostosowana do poruszania się pojazdów o masie 18 T (śmieciarki).  
*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia przedstawionego przez Zarząd wniosku o rozszerzenie zakresu prac remontowych.*
3. **Omówienie konieczności wykonania naprawy ocieplenia ściany zewnętrznej budynków Rozłogi 4 i Lazurowej 6.** 10-11 lat temu wykonano ocieplenie niezgodnie z wytycznymi technologicznymi; zaniechano kotkowania mocującego płyty, które trzymają się ścian tylko

na warstwie kleju. W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, znaczną liczbę pęknięć tynków wzdłuż styków płyt styropianowych a na budynku Rozłogi 4 nawet odstawanie płyt od podłoża.

*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia przedstawionego przez Zarząd wniosku o jak najszybsze wykonanie niezbędnych napraw ocieplenia niektórych ścian budynków Rozłogi 4 i Lazurowa 6 i wdrożenie przygotowań (dokumentacja, wystąpienie do Urzędu) do właściwego remontu ocieplenia.*

4. **Zarząd przedstawił informację o przeniesieniu na czas budowy „Lazurowych Ogrodów” parkingu społecznego „Lazurowa 2-2A”** Prezes oświadczył, że istnieje możliwość zlokalizowania tymczasowego parkingu na narożnej działce Sternicza 125A (po zakończeniu negocjacji warunków dzierżawy z właścicielami działki, które są finalizowane.

*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej propozycji Zarządu o zorganizowanie tymczasowego parkingu na działce Sternicza 127 na czas budowy „Lazurowych Ogrodów”.*

5. **Prezes poinformował o wnioskach o przyznanie tzw. „białych certyfikatów”,** złożonych po modernizacji oświetlenia (LED na klatkach schodowych i w piwnicach), które zostały rozpatrzone pozytywnie. Ich sprzedaż powinna dać przychód w wysokości ok. 73.000 zł,
6. **Prezes poinformował o Warunkach Zabudowy na parking wielopoziomowy na ul. Sterniczej 125?** Prezes Zarządu odpowiedział na pytanie p. Runowskiego, że zostały złożone w Urzędzie wszystkie wymagane dokumenty ale do postępowania zgłosiło akces „Stowarzyszenie Wspólnota Jelonki Południowe Warszawa-Bemowo”.

#### **Posiedzenie 16.02.2016 r.. – Protokół nr 1/2015**

1. **Komisja przeprowadziła wizję lokalną** w celu zapoznania się ze stanem kanalizacji pod posadzką pomieszczenia węzła cieplnego w budynku Lazurowa 2 i stwierdzono stan kompletnego zniszczenia kanalizacji ściekowej ułożonej pod posadzką w czasie wznoszenia budynku

2. **Omówienie planu gospodarczo–finansowego na 2016 rok dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wraz z zapoznaniem się z wykonaniem planu rzeczowo-finansowego remontów za 2015 rok.** Plan na rok 2016 sporządzono bez podnoszenia stawek na eksploatację i fundusz remontowy. Plan obejmuje przedsięwzięcia zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie oraz pilne remonty wynikające ze złego stanu technicznego (wymiana drzwi wejściowych, uszczelnienie okien na klatkach schodowych, poziomych odcinków kanalizacji w piwnicach) lub wymogów Prawa Budowlanego (podjazd dla niepełnosprawnych Lazurowa 2A, remont altanki śmietnikowej, ogrodzenie hydroforni). Razem wydatki z funduszu remontowego 1.531 tys. zł. Z zysku z inwestycji sfinansowane zostaną remonty balustrad, docieplenie stropów piwnic, mycie elewacji i remonty ciągów pieszo-jezdných, razem na sumę 2.429 tys. zł.

*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia w formie uchwały przedstawionego przez Zarząd sprawozdania z wykonania planu gospodarczego, w tym planu remontów za rok 2015 i przyjęcia planu gospodarczego, wraz z planem remontów na rok 2016.*

3. **Komisja omówiła plan gospodarczo–finansowy na 2016 rok dla nieruchomości Sternicza 96, 98, 100.** Plan na rok 2016 przewiduje przychody w wysokości 1.031 tys. zł, a wydatki 1.078 tys. zł. ale po zmniejszeniu kosztów energii, deficyt powinien zostać zlikwidowany.

*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia w formie uchwały przedstawionego przez Zarząd planu gospodarczego, na rok 2016 dla nieruchomości Sternicza 96/98/100.*

4. **Komisja omówiła służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą RWE STOEN Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.** Przebieg tras kablowych zasilających budynki Lazurowa 2 i osiedle „Strop”. jest taki, że ich przełożenie jest konieczne gdyż aktualnie leżą one na terenie inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Jest ok 100 mb kabli.  
*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia w formie uchwały zgody na ustanowienie nieodpłatnej służebności przesyłu na rzecz STOEN.*
5. **Komisja zapoznała się z informacją Zarządu w sprawie uczestnictwa Spółdzielni w targach mieszkaniowych.** Prezes poinformował, że w dn. 20-21. lutego nasza Spółdzielnia weźmie udział w Targach Mieszkań i Domów (Pawilon EXPO), gdzie pokaże projekt naszej Inwestycji. Na Targach będzie możliwość rezerwacji mieszkań.  
*Komisja Techniczna przyjęła do akceptującej wiadomości informację Zarządu o uczestnictwie w Targach Mieszkaniowych.*
6. **Komisja omówiła instrukcję przetargową na pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu w zakresie inwestycji przy ul. Szeligowskiej.** J. Czyżewski wyjaśnił zebraniem pojęcie „inżynier kontraktu”. jest to wbrew nazwie nie jedna osoba, ale cały zespół składający się z szefa (inżyniera kontraktu) i zespołu inspektorów nadzoru technicznego i specjalistów do rozliczeń księgowo-finansowych. Inżynier kontraktu jest niezwiązany ani z Inwestorem ani z Wykonawcą i jego obowiązkiem jest całościowy nadzór nad całą Inwestycją tak od strony technicznej jak i finansowej.  
*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację przyjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały w/s zatwierdzenia instrukcji przetargowej na pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu w zakresie inwestycji przy ul. Szeligowskiej*
7. **Omówienie wniosku Zarządu w sprawie wzrostu stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów.** Została przedstawiona propozycja zarządu o podniesienie stawki na fundusz remontowy dźwigów z 0,20 zł/m<sup>2</sup>/m-c do 0,30 zł/m<sup>2</sup>/m-c, co daje podwyżkę na lokal mieszkalny (tylko w budynkach wysokich) o ok. 5-8 zł/m-c. Mamy jeszcze do wyremontowania 12 dźwigów i przy obecnym funduszu będzie to trwało ok. 12 lat, bo oprócz kosztów remontu dźwigów z funduszu dźwigowego jest opłacana bieżąca konserwacja i drobne remonty. Podniesienie stawki umożliwi wyremontowanie dwóch dźwigów rocznie i pozwoli na prowadzenie bieżącej konserwacji pozostałych. Do Spółdzielni wpłynęła oferta firmy „Short Term Rental Capital” (STRC) na dzierżawę naszych dźwigów na okres 5 lat i wyremontowanie wszystkich 12 dźwigów w ciągu jednego roku. Oferta jest jednak za droga  
*Komisja większością głosów przyjęła wniosek o rekomendację przyjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały w/s zatwierdzenia wzrostu stawki na odpis remontowy dźwigów z 0,20 zł/m<sup>2</sup>/m-c do 0,30 zł/m<sup>2</sup>/m-c.*
8. **Informacja Zarządu w sprawie zlecenia prac bez przetargu w wyniku załamania i popękania poziomego kanalizacyjnego w piwnicy budynku Lazurowa 2** Uczestnicy zebrania zapoznali się z wynikami wizji lokalnej (patrz p. 1) i stwierdzili konieczność niezwłocznego wykonania remontu.  
*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację przyjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały w/s zlecenia bez przetargu wymiany poziomego kanalizacyjnego w piwnicy budynku Lazurowa 2.*

## Posiedzenie 21.04.2016 r. – Protokół nr 2/2016

- 1. Komisja omówiła Sprawozdanie Zarządu w zakresie technicznym za 2015 r.** Remonty zostały wykonane na sumę 1.701.769,37 zł przy planowanych 1.597.331 zł, co stanowi przekroczenie w stosunku do planu o 6,5%. Zakres rzeczowy remontów był większy niż ujęty w planie, co nie we wszystkich punktach zestawienia jest pokazane kosztowo, bo część zadań ma płatności przesunięte na rok bieżący. Płatności te są pokazane oczywiście w bilansie za rok 2015  
*Komisja przyjęła jednogłośnie wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania Zarządu za 2015 r.*
- 2. Omówienie propozycji planu remontów na rok 2017** Prezes przedstawił plan remontów na rok 2017, zwracając uwagę, że naprawy pokryć dachowych będą prowadzone przy wykorzystaniu nowej technologii gwarantującej o wiele większą trwałość. Umożliwią one, ze względu na większą wytrzymałość mechaniczną, planowany montaż dachowych ogniw fotowoltaicznych zasilających oświetlenie części wspólnych Instalacja pilotażowa planowana jest na budynku Rozłogi 2 lub Rozłogi 6. Środki na te instalacje chcemy pozyskać w formie dotacji unijnych jak tylko będą dostępne dla woj. mazowieckiego.  
*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację przyjęcia przez Radę Nadzorczą projektu planu remontów na rok 2017.*
- 3. Omówienie oferty firmy „Short Term Rental Capital” (STRC) na remont dźwigów** Sprawa już była omawiana ale propozycja firmy STRC była niekorzystna. Obecnie Oferent przedstawił korzystniejszą propozycję wyremontowania 8 dźwigów, remont trwa rok. Koszt całkowity 1.235.336 zł. Dźwigi produkcji FUD Bolęcín będą wykonywane „na wymiar”. Jesteśmy to w stanie sfinansować z odpisu na fundusz remontowy dźwigów i zysków z inwestycji.  
*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację przyjęcia przez Radę Nadzorczą oferty firmy STRC.*
- 4. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie podjęcia uchwały RN o kontynuacji remontu balustrad.** Jakość prac wykonanych przez firmę KOMET nie budzi zastrzeżeń. Prezes stwierdził, że firma wygrała w ub. roku przetarg i robi to dobrze mając zaufanie tak Zarządu jak i mieszkańców Nie warto więc szukać innego, niesprawdzonego wykonawcy.  
*Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację przyjęcia przez Radę Nadzorczą oferty firmy KOMET kontynuacji remontu balkonów w ramach aneksu do podpisanej umowy..*

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

### Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 10.09.2015 r.

1. Remont ciągu pieszo-jezdnego przy ul. Lazurowej 2 i Lazurowa 2A, Sternicza 129 i Sternicza 131 (wymiana nawierzchni asfaltowej na kostkę brukową z poszerzeniem drogi) wybrano firmę „ALDRO”  
Wartość prac:
  - Lazurowa 2 i Lazurowa 2A – **286.530,22 zł**
  - Sternicza 129/131 - **187.447,57 zł**
2. Remont dachu budynek Rozłogi 2 wybrano firmę Zakład Remontowo Budowlany Okrasiak.  
Wartość prac – 150387,14 zł



## Komisja przetargowa –przetarg nieograniczony w dniu 31.03.2016r

Przetarg na pełnienie funkcji inżyniera kontraktu w zakresie inwestycji ,polegających na budowie zespołów budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ulicy Szeligowskiej – wybrano firmę **Zamojska Dyrekcja Inwestycji ZDI** ul. Kiepury 6; Zamość.

Wartość prac **2.090.000 zł**

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

Tomasz BINEK

Joanna FRASZCZYK

Hanna GADAMSKA

Marcin KOMENDAREK

Magdalena KOSZADA-TRESZCZKOWSKA

Marek OWSIANKO

Ryszard ROKICKI

Piotr RUNOWSKI

Teresa WĘCŁAWSKA

Warszawa, dn. 05.05.2016 r.