

SPRAWOZDANIE

z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie za okres od 25.05.2016 r. do 25.05.2017 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna pracowała początkowo w następującym składzie;

- Hanna Gadamska (Sternicza 129 m.67) - przewodnicząca
- Jan Piotr Runowski (Rozłogi 3 m.47) - wiceprzewodniczący
- Ewa Skłodowska (Lazurowa 12 m.60)
- Marek Owsianko (Rozłogi 2 m.71)
- Jadwiga Zalisz (Rozłogi 4 m.2)
- Jerzy Czyżewski (Rozłogi 7 m.8)
- Jan Piętaszewski (Rozłogi 9 m.1)
- Marianna Krawczyk (Sternicza 131 m.16)
- Marek Snopiński (Siemiatycka 1 m.60)
- Teresa Węclawska (Lazurowa 6 m.76)
- Andrzej Wieliczko (Lazurowa 2 m.55)

W ciągu roku sprawozdawczego w składzie Komisji Rewizyjnej zaszły zmiany personalne w związku z zawieszeniem od dnia 24.11.2016 r. uchwałą RN nr. 40/2016 Pana Andrzeja Wieliczko w pracach członka Rady Nadzorczej.

Na dzień składania sprawozdania Komisja Rewizyjna pracuje w składzie ;

- Hanna Gadamska (Sternicza 129 m.67) - przewodnicząca
- Jan Piotr Runowski (Rozłogi 3 m.47) - wiceprzewodniczący
- Ewa Skłodowska (Lazurowa 12 m.60)
- Marek Owsianko (Rozłogi 2 m.71)
- Jadwiga Zalisz (Rozłogi 4 m.2)
- Jerzy Czyżewski (Rozłogi 7 m.8)
- Jan Piętaszewski (Rozłogi 9 m.1)
- Marianna Krawczyk (Sternicza 131 m.16)
- Marek Snopiński (Siemiatycka 1 m.60)
- Teresa Węclawska (Lazurowa 6 m.76)

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła posiedzenia w dniach: 28.06.2016 r. , 22.09.2016 r. , 09.02.2017 r. , 20.04.2017 r.

Na pierwszym posiedzeniu Komisja omówiła sprawę Pana Łukawskiego dotyczącą lokalu w budynku przy ul. Sterniczej 131. W przypadku pana Łukawskiego została przeniesiona własność na członka Spółdzielni. Spółdzielnia nie pozbyła się lokalu, nie sprzedała go . Lokal ten został w zasobach Spółdzielni.

W zaświadczeniu nr.548/2014 Prezydenta Miasta st. Warszawy stwierdzono, że lokal użytkowy nr.1 – pracownia twórcy – znajdujący się w budynku przy ul. Sterniczej 131 spełnia warunki samodzielnego lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali.

W związku z tym najemca lokalu, który wnosił czynsz ma prawo wystąpić do Zarządu o ustanowienie odrębnej własności i Pan Łukawski z tego prawa skorzystał. Pan Łukawski uzupełnił wkład budowlany i nadal płaci czynsz.

Na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej odbyła się dyskusja na temat Regulaminu wynagradzania Zarządu oraz podwyżek płac Zarządu w ramach umowy o pracę. Wynagrodzenie zasadnicze odniesione powinno być do krotności minimalnego wynagrodzenia w danym roku według ogłoszonego w Dzienniku Ustaw Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie minimalnego wynagrodzenia za pracę. Okresowa nagroda uznaniowa może być przyznawana przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu na koniec półrocza lub roku kalendarzowego w uznaniu za ich pracę i szczególny wkład w rozwój Spółdzielni. Wysokość nagrody nie może spowodować przekroczenia zatwierdzonego osobowego funduszu płac. Wysokość nagrody nie może przekraczać ½ miesięcznego wynagrodzenia.

Na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej w dniu 22.09.2016 r. omówiono sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni SM"LAZUROWA" za I półrocze 2016 r. oraz omówiono projekt Regulaminu Komisji Rewizyjnej.

Prezes Zarządu omówił sprawozdanie, a następnie poszczególni członkowie Komisji zadawali pytania do Sprawozdania, a Zarząd odpowiadał na nie.

Prezes poinformował, że zaproponowane sprawozdanie zawiera dane przedstawione w formie tabelarycznej oraz opisowej, dane te oparte są na zapisach w księgach rachunkowych Spółdzielni.

Wyremontowano ciąg pieszo jezdny przy budynku Sternicza 129, 131 oraz Lazurowa 2 i 2a. Koszt remontu 203.273,25 zł.

Następnie omówiono pozycję : centralne ogrzewanie i pozycję : opłata stała c.o. i c.w.

Wyjaśnienie udzieliła członek Zarządu p. Dorota Dolota, która poinformowała, że opłaty stałe c.o. oraz c.w. są niezmiennie i są rozliczane na koniec roku.

Kwota 38.096,20 była poniesiona w celu ustanowienia odrębnej własności. Są to kwoty notariusza i koszty dokumentacji niezbędnej notariuszowi do przygotowania aktów odrębnej własności takich jak wypisy z rejestru gruntów i budynków, powtórne obmiary powierzchni piwnic.

Następnie padło pytanie o jaką kwotę zmniejszą się koszty eksploatacji dźwigów i koszty dodatkowych prac konserwacyjnych w związku z zamiarem wydzierżawienia 8 dźwigów, oraz jak to się ma do niedawnej podwyżki za użytkowanie dźwigów.

Umowa dzierżawy zostanie rozliczona po montażu wszystkich wind. Ponadto będzie przeprowadzana analiza kosztów użytkowania wind i konserwacji tych wind.

Wyjaśnienia udzielił Prezes Zarządu stwierdzając, że podwyżka jaką dokonaliśmy wynika z potrzeby tworzenia udziału własnego do wymiany dźwigów w ramach umowy dzierżawy.

Działalność kulturalno-oświatowa będzie rozliczana rocznie. 90% wpływów przeznaczonych jest na zajęcia prowadzone dla dzieci , a

jedno pomieszczenie zajmuje Klub Seniora. Poruszono problem gazetki osiedlowej oraz pozycji znaczki, prasa itd.

Omówiono temat projektu Regulaminu Komisji Rewizyjnej.

Omówiono plany gospodarczo-finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” na 2017 r. oraz wykonanie planu rzeczowo-finansowego i eksploatacji za rok 2016.

Omówiono temat „wieczyste użytkowanie gruntów budynek i wieczyste użytkowanie gruntów część wspólna”. Sprawa opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów jest obecnie w SKO. Jeżeli trzeba będzie zapłacić więcej za wieczyste użytkowanie to Spółdzielnia musi mieć zabezpieczone środki. Pozycja wieczyste użytkowanie gruntów część wspólna została zmniejszona ze stawki 0,28 zł/m² do 0,22 zł/m², natomiast zwiększeniu uległa stawka wieczyste użytkowanie gruntów budynki z 0,07 zł/m² do 0,36 zł/m².

Remont dźwigów osobowych w planie rzeczowo-finansowym remontów na 2017 r. – pozycja ta dotyczy dwóch starych dźwigów towarowo-osobowych LAZUROWA 2 i LAZUROWA 2a.

Pani Skłodowska zapytała skąd się wzięła kwota 100 681,33 w poz. 12 oraz kwota 46 885,86 w pozycji 15 planu rzeczowo-finansowego remontów na 2017 r. Powyższe pozycje dotyczą wymiany pionów kanalizacyjnych.

Prezes wyjaśnił, że powyższe remonty zostały w większości wykonane i zafakturowane.

Pozycja – prace w celu poprawy bilansu energetycznego – dotyczy pilotażowego zamontowania na dachach budynków Rozłogi 2, Rozłogi 6 i Siemiatycka 1, baterii fotowoltaicznych do zasilania oświetlenia tych bloków oraz ciągów pieszo jezdnych. Spółdzielnia w tej kwestii może wystąpić o dofinansowanie w wysokości 80%

poniesionych kosztów. Początkowo należy wykonać dokumentację która będzie traktowana jako wkład własny w wysokości 50.000zł.

Posiedzenie komisji w dniu 20.04.2017 r.

- Omówienie sprawozdania Zarządu z działalności za 2016 r.
- Omówienie projektu Planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2018.

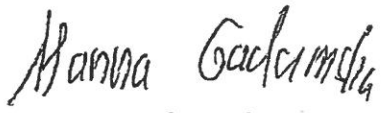
Pan Prezes poinformował, że pozytywnym aspektem planu gospodarczo-financeowego na rok 2018 jest to, że planujemy zasilenie funduszu remontowego kwotą 5 mln. zł. z zysku z inwestycji.

Dofinansowanie z zysku z inwestycji przypisywane jest dla całej Spółdzielni, a następnie rozdzielane na poszczególne nieruchomości.

1. Pani Skłodowska poruszyła problem dofinansowania poszczególnych budynków z zysku z inwestycji. Budynek Lazurowa 12 nie otrzymał zasilenia z inwestycji, a mieszkańcy tego budynku prawie w całości pokrywają koszty eksploatacji, natomiast budynki Lazurowa 2 i Lazurowa 2a otrzymały bardzo duże dofinansowanie. W latach poprzednich budynki Lazurowa i Lazurowa 2 nie były remontowane.

Pani Ewa Skłodowska poruszyła również temat windykacji należności. Najbardziej zadłużonym budynkiem jest budynek Rozłogi 4. Sprawa jest od dłuższego czasu w Sądzie.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej


Hanna Gadamska