

SPRAWOZDANIE
z prac Komisji Technicznej
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 25.05.2016 r. do 25.05.2017 r.

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

1. Jerzy CZYŻEWSKI przewodniczący	[Rozłogi 7] –
2. Marek SNOPIŃSKI wiceprzewodniczący	[Siemiatycka 1] –
3. Teresa BABŁOK	[Sternicza 96]
4. Tomasz BINEK	[Sternicza 100]
5. Joanna FRASZCZYK	[Sternicza 98]
6. Hanna GADAMSKA	[Sternicza 129]
7. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA	[Rozłogi 6]
8. Marcin KOMENDAREK	[Lazurowa 2A]
9. Marianna KRAWCZYK	[Sternicza 131]
10. Angela KURKOWSKA-BIELECKA	[Rozłogi 5]
11. Marek OWSIANKO	[Rozłogi 2]
12. Ryszard ROKICKI	[Lazurowa 4]
13. Piotr RUNOWSKI	[Rozłogi 3]
14. Teresa WĘCŁAWSKA	[Lazurowa 6]

W porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym 2015/2015, Komisja Techniczna zwiększyła swój skład osobowy. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23. czerwca 2016 r. do Komisji weszły panie: Angela Kurkowska-Bielecka, Teresa Babłok, i Marianna Krawczyk, które zgłosiły swój akces do Komisji. Panie Angela Kurkowska-Bielecka i Teresa Babłok są nowymi członkami Rady Nadzorczej, wybranymi na Walnym Zgromadzeniu w dniu 20. maja 2016 r.

W Okresie Sprawozdawczym Komisja odbyła 5 posiedzeń w dniach: 18.07.2016, 20.09.2016, 09.02.2017, 15.03.2017 i 19.04.2017.

Posiedzenie 18.07.2016 r. – Protokół nr 3/2016

- 1. Omówienie projektu umowy o wymianę dźwigów w systemie dzierżawy z firmą „Short Term Rental Capital” (STRC) Sp. z o.o.** Bank kredytujący firmę wykonującą remont dźwigów chce dodać opłatę indeksacyjną na poziomie 7,5%, na co Spółdzielnia nie wyraziła zgody. Przedmiotem negocjacji jest opłata = WIBOR x 1,5, co wynosi ok. 3,5%. Zaproponowano zmianę, lub wykreślenie z umowy art. 7. (*Prawo do przeniesienia własności przedmiotu dzierżawy*), który w obecnej formie jest niejasny i może rodzić różne interpretacje, ze szkodą dla Spółdzielni. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek rekomendujący Zarządowi dalsze prowadzenie negocjacji, w tym o zmianę art. 7, przed przedstawieniem do akceptacji Radzie Nadzorczej umowy z firmą „Short Term Rental Capital”*


Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2016/2017
z dnia 25.05.2017 r.

2. **Omówienie planowanych działań w zakresie oszczędności energii w zasobach Spółdzielni.** Zarząd Spółdzielni za pośrednictwem Komisji zwrócił się z wnioskiem do Rady Nadzorczej o zaopiniowanie działań mających na celu pozyskanie dotacji unijnych na wykonanie prac termomodernizacyjnych prowadzących do podniesienia efektywności energetycznej, oraz o planach zlecenia wykonania projektów automatycznej regulacji centralnego ogrzewania. *Komisja przy jednym głosie sprzeciwu rekomendowała Radzie Nadzorczej podjęcie uchwały upoważniającej Zarząd do realizacji zadań przedstawionych we wniosku.*
3. **Omówienie konieczności zabezpieczenia elewacji ściany szczytowej i północnej budynku Rozłogi 9 poprzez malowanie farbami silikatowymi ze środkiem glonobójczym.** Zarząd przedstawił dokumentację fotograficzną przedstawiającą elewację zaatakowaną przez kolonie glonów i zaproponował powierzenie prac firmie Usługi Remontowo-Budowlane Norbert Łowczyk (dawniej LINEX), która jest znana Spółdzielni jako solidny wykonawca. Koszt robót 89.547,40 zł brutto, gwarancja – 5 lat. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek rekomendujący podjęcie proponowanych przez Zarząd działań.*
4. **Zarząd przedstawił informację o przeprowadzonym remoncie dachu pawilonu Lazurowa 10** przy zastosowaniu najnowszej technologii renowacji i uszczelniania pokryć dachowych (HYDRONYLON HP) Koszt przeprowadzonego remontu – 180 tys. zł.

Posiedzenie 21.09.2016 r. – Protokół nr 4/2015

1. **Komisja omówiła Sprawozdanie Zarządu w zakresie technicznym za I półrocze 2016 r.** Realizacja planu gospodarczego na rok 2016 przebiega zgodnie z planem i nie widać zagrożeń dla jego wykonania tak pod względem rzeczowym jak i finansowym. Wykonane a I półroczu prace: remont dźwigów Siemiatycka 131 i Lazurowa 2A, remont ciągów pieszo-jezdnych Siemiatycka 129/131 i Lazurowa 2/2A, projekt modernizacji ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż Rozłogi 3,5,7, przyłącza wodociągowe do Rozłogi 6 wraz z hydrofornią, i Siemiatyckiej 1. Usuwane jest zagłonięcie elewacji, wykonano remont balkonów Lazurowa 4 i 6, trwa remont balkonów Rozłogi 3. Wymiana dźwigów zacznie się pod koniec roku. Zostały rozpoczęte prace projektowe modernizacji instalacji CO, polegającej na montażu urządzeń do automatycznej regulacji hydraulicznej. *Komisja przy jednym głosie sprzeciwu rekomendowała Radzie Nadzorczej podjęcie uchwały o przyjęciu sprawozdania Zarządu.*
2. **Komisja omówiła propozycję Zarządu w związku z odpowiedzią „Veolii” na zapytanie o warunki termomodernizacji budynków Rozłogi 2 i 4 oraz Siemiatycka 1.** VEOLIA S.A. narzuciła restrykcyjne warunki współpracy, powstało więc pytanie, czy warto kontynuować ten kierunek działań energooszczędności. Chcielibyśmy uzyskaną energię skierować na wspomaganie pracy węzła CWU. Okazuje się jednak, że zysk finansowy na zasilaniu węzła z instalacji fotowoltaiki jest nikły, co potwierdzają inne Spółdzielnie, które taką instalację już mają. Lepszym rozwiązaniem jest wykorzystanie zielonej energii. Musimy zrezygnować z zasilania węzłów cieplnych ze względu na stanowisko dostawcy ciepła i złożymy wniosek o dofinansowanie instalacji fotowoltaiki dla Rozłogi 2 na zasilanie oświetlenia części wspólnych. *Komisja przyjęła do wiadomości stanowisko Zarządu w sprawie instalacji fotowoltaiki na budynku Rozłogi 2.*
3. **Omówienie projektu zmian w Regulaminie Komisji Technicznej.** Zmiany ograniczają skład Prezydium Komisji do dwóch osób a reszta zmian jest powieleniem odpowiednich zapisów regulaminu Rady Nadzorczej w zakresie trybu prowadzenia obrad. Wprowadzono szereg poprawek uściślających tryb prac Komisji ograniczając jej działalność do spraw technicznych, pozostawiając sprawy ekonomiczne w gestii Komisji Rewizyjnej. *Komisja przy jednym głosie wstrzymującym się rekomendowała Radzie Nadzorczej podjęcie uchwały o przyjęciu znowelizowanego Regulaminu.*

*Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2016/2017
z dnia 25.05.2017 r.*

4. Prezes Zarządu poinformował o wniesieniu przez członków Spółdzielni „Strop” zastrzeżeń do projektu budowlanego Inwestycji „Lazurowe Ogrody”, która jakoby koliduje z wybudowanymi przez „Strop” miejscami parkingowymi. Miejsca te są jednak zlokalizowane na terenie należącym do ZDiM, który zresztą wymógł Spółdzielni „Strop” umowę na użytkowanie tego terenu. Zastrzeżenia „Stropu” są oczywiście bezzasadne, ale oczywiście opóźni wydanie pozwolenia na budowę. *Komisja przyjęła informację do wiadomości.*

Posiedzenie 09.02.2017 r. – Protokół nr 1/2017

1. **Informacja o działaniach Zarządu w zakresie oszczędności energii** Modernizacja oświetlenia części wspólnych przeprowadzona w 2014 r. przynosi wymierne oszczędności: o ok. 80% i Zarząd chce kontynuować ten kierunek działań i zamontować pilotażowe instalacje fotowoltaiczne na budynkach o najlepszych warunkach technicznych. Uzyskana energia będzie wykorzystana do zasilania oświetlenia ciągu pieszo-jezdnego i klatek schodowych i korytarzy. Koncepcję instalacji dla budynku Rozłogi 6 przedstawił Prezes firmy Teraz Energia sp. z o. o: 16 rzędów po 5 paneli w każdym, co daje moc 20 kW. Więcej informacji na stronie: <http://www.bialecertyfikaty.com.pl/finansowanie/realizacja-przedswiezec-w-formule-esco>. Prezes poinformował, że Zarząd przygotowuje działania także w zakresie oszczędności cieplnych. Początkowo planuje się modernizację instalacji CO, wymianę zaworów termoregulacyjnych na grzejnikach w mieszkaniach, instalację zaworów podpionowych i automatyczną regulację ciśnienia w zładzie. Odpowiednia dokumentacja jest obecnie opracowywana. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na instalację fotowoltaiki i dalszej termomodernizacji w obiektach Spółdzielni.*
2. **Omówienie projektu planu remontów na rok 2017 w kontekście planu gospodarczo-finansowego na rok 2017 r.** Prezes Zarządu poinformował, że plan remontów za zeszły rok został wykonany. Rozliczone zostały prace finansowane z zysku z inwestycji Plan na rok 2017 zamyka się kwotą 1.830 642,61 zł, która jest o 283.000 zł wyższa niż przyjęta w planie zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie. Stawka na fundusz remontowy pozostaje na wysokości 1,30 zł/m²/m-c. Wyższe niż zakładał plan przyjęty na WZ są nakłady na: remont ciągu pieszo-jezdnego Rozłogi 3,5,7, wymianę poziomów kanalizacyjnych pod posadzkami w piwnicach budynków Siemiatycka 1, Lazurowa 12, Sternicza 131 kl. I, Rozłogi 3. Wydatki na kanalizację nie były planowane, ale stan instalacji jest tak zły, że natychmiastowy remont jest konieczny. Zrezygnowano z remontu dachu Lazurowa 2, który został naprawiony i aktualnie jest w dobrym stanie. W planie nie zostało ujęte wykonanie instalacji nawodnionego pionu ppoż. w budynku Siemiatycka 1 (60.000 zł). Obecne Straż Pożarna w praktyce nie korzysta z pionów pożarowych, wymóg jak na razie jednak pozostaje i instalacja będzie wykonana w latach przyszłych. W planie na rok 2017 przewidziano też 71.000 zł na dokumentację techniczną do wniosków o dofinansowanie unijne (nieujęte w planie WZ). *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania z wykonania planu remontów za rok 2016 i przyjęcia planu remontów na rok 2017.*
3. **Omówienie propozycji wystąpienia Zarządu do Projektanta i Wykonawcy modernizacji ulicy Lazurowej w sprawie ekranów dźwiękochłonnych na odcinku wzdłuż naszego osiedla.** Prezes poinformował, że po ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej, Zarząd w dn. 31. stycznia 2017 r wystąpił stosowne pismo do ZDiM w imieniu Spółdzielni o montaż ekranów.
4. **Sprawy wniesione przez członków Komisji Technicznej** Członkowie Komisji poruszyli po raz kolejny problem zamykania zsyków śmieciowych. Zakupione przez Spółdzielnię kłódki nie rozwiązują problemu: są trudne do otwarcia, zwłaszcza w zimie gdy są zamrożone. osobom starszym jest w ogóle ciężko je otworzyć. Padła propozycja zainstalowania zamków otwieranych

elektronicznie. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację wykonania zamknięcia zsyków zamkami elektromagnetycznymi otwieranymi tzw. chipami w budynkach, które o takie rozwiązanie występowały i w pozostałych budynkach, które o to wystąpią. Koszt wykonania zamknięcia ponoszą lokatorzy*

Posiedzenie 15.03.2017 r. – Protokół nr 2/2017

1. **Omówienie koncepcji architektonicznej planowanej inwestycji „Sternicza II”, spotkanie z projektantem.** Nową inwestycję będziemy chcieli zrealizować w systemie dotychczasowym, tj. Spółdzielnia występująca jako Inwestor; 30% mieszkań dla członków Spółdzielni, 70% przeznaczyć do sprzedaży. Koncepcję architektoniczną przedstawił projektant - inż. arch. Piotr Pisarczyk. Koncepcja stanowi załącznik do protokołu z posiedzenia Komisji. Prezes i przedstawił propozycje Zarządu dalszego postępowania: po zatwierdzeniu koncepcji przez Komisję Techniczną i Radę Nadzorczą, zostanie ona wyłożona do wglądu w Spółdzielni i zainteresowani będą mogli zapoznać się z nią, ewentualnie wnieść do niej swoje uwagi oraz zadeklarować chęć udziału w Inwestycji. Przewidywany na podstawie wstępnych kalkulacji koszt 1 m² mieszkania będzie nieco wyższy w porównaniu z „Lazurowym Zakątkiem” ze względu na konieczność realizacji dwupoziomowego garażu podziemnego, ale i tak będzie bardziej atrakcyjny niż w okolicznych budowach realizowanych przez deweloperów. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia koncepcji architektonicznej Inwestycji „Lazurowy Zakątek”*
2. **Omówienie realizacji planu remontów za lata 2011 – 2016.** Plan remontów został zrealizowany w większym zakresie niż planowano, co było możliwe ze względu na zasilenie funduszu remontowego zyskiem z inwestycji „Lazurowy Zakątek”. Dotyczy to zwłaszcza ciągów pieszo-jezdnych, elewacji, remontów balkonów i klatek schodowych, wymiany pionów kanalizacyjnych. Wśród wykonanych prac było uszczelnienie instalacji gazowej na całym osiedlu metodą polimeryzacji, po wykryciu licznych nieszczelności. Prace były nieplanowane z uwagi na zaniedbania wykonywania okresowych kontroli szczelności instalacji gazowej przez poprzednie Zarządy. *Komisja przy jednej osobie niebiorącej udziału w głosowaniu przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania z wykonania wieloletniego planu remontów na lata 2012 – 2016.*
3. **Omówienie polityki remontowej i założeń do wieloletniego planu remontów na lata 2017-2021.** Plan został sporządzony przy założeniu niepodnoszenia stawki na eksploatację i przeznaczeniu na fundusz remontowy większości zysków z Inwestycji. Gdyby nie to dofinansowanie, to stawka na fundusz remontowy musiałaby wynosić 1,80 – 1,85 zł/m²/m-c Prezes wyjaśnił pozycję „Wymiana instalacji CO”, koszt 5.815.000 zł.; jest zlecony projekt regulacji instalacji CO obejmujący wymianę zaworów podpionowych na automatyczne z regulacją ilości ciepła dostarczanego do poszczególnych pionów. Spółdzielnia w ramach funduszu remontowego może zainstalować zakupione indywidualnie przez lokatora grzejniki. Wyregulowanie układu i wykonanie potem audytu cieplnego będzie postawą do renegotjacji umowy z Veolią. *Komisja przy jednej osobie niebiorącej udziału w głosowaniu przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia polityki remontowej i założeń do wieloletniego planu remontów na lata 2017 2021.*
4. **Projekt planu remontów na rok 2018 do przedstawienia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.** Zarząd przedstawił zestawienie przewidywanych na rok 2018 prac remontowych wraz z ich orientacyjnymi kosztami. Najważniejsze punkty projektu: dokończenie remontu dźwigów, ciągów pieszo-jezdnych, wymiana pozostałych poziomów kanalizacyjnych. *Komisja przy jednym głosie sprzeciwu przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia projektu planu remontów na rok 2018 i przedstawienia go do zaopiniowania na Walnym Zgromadzeniu.*

5. **Omówienie propozycji zmian w regulaminie parkingów zarządzanych przez Spółdzielnię ze względu na zmianę systemu ochrony: monitoring + brama z czytnikami, bez ochrony personalnej.** Projekt regulaminu przygotował Zarząd. Wszystkie parkingi będą monitorowane za pomocą telewizji przemysłowej. Do obsługi monitoringu i utrzymania czystości wystarczy jedna osoba dla obydwu parkingów. Nowy regulamin przewiduje wnoszenie opłat za parking przelewem, na wyodrębnione subkonto Spółdzielni lub w kasie Spółdzielni. W ramach prac remontowych parkingu najpierw zostanie postawione nowe ogrodzenie z furtkami od strony ciągu pieszo-jezdnego, potem utwardzenie gruntu. Czas wykonania do dwóch lat, bo prace są finansowane wyłącznie z opłat parkingowych. *Komisja przy jednym głosie wstrzymującym się przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia zmian w regulaminie parkingów wraz z wniesionymi poprawkami.*
6. **Omówienie odpowiedzi ZDM na pismo Zarządu w sprawie ekranów dźwiękochłonnych na odcinku ulicy Lazurowej wzdłuż naszego osiedla.** Zarząd Dróg Miejskich poinformował Spółdzielnię, że wzdłuż osiedla nie będzie ekranów dźwiękochłonnych, za to jezdnie otrzymają nawierzchnię zmniejszającą poziom hałasu od jadących samochodów o 3 dB. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek aby Zarząd Spółdzielni przystąpił jako strona w postępowaniu odwoławczym od w/w decyzji ZDiM.*
7. **Prezes Zarządu poinformował o wszczęciu przez Spółdzielnię postępowanie w sprawie legalizacji parkingu Lazurowa 4.** Spółdzielnia zgromadziła dokumentację w postaci zdjęć lotniczych z lat 90-tych w celu udowodnienia, że ten parking istnieje już wiele lat. Dokumentacja została złożona w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego (PINB) w celu zalegalizowania parkingu.

Posiedzenie 19.04.2017 r. – Protokół nr 3/2017

1. **Komisja omówiła sprawozdanie Zarządu z działalności za 2016 rok w zakresie spraw technicznych.** Po wyjaśnieniu sposobu prezentacji danych i wyjaśnieniu spraw związanych z pozyskiwaniem dotacji unijnych, oraz kilku drobnych spraw szczegółowych, *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania Zarządu za rok 2016 w zakresie spraw technicznych.*
2. **Omówienie założeń planu remontów w ramach Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni na 2018 rok.** Plan remontów na rok 2018 został opracowany przez Zarząd. Postęp robót na inwestycji „Lazurowe Ogrody” pozwala na zaplanowanie już obecnie dofinansowania funduszu remontowego w roku 2018 kwotą 5.000.000,- zł., co zostało dopisane do planu. Szczegóły planu zostaną dopracowane w planie, który będzie akceptować przyszła Rada Nadzorcza. Część zysków z „Lazurowych Ogródów” będzie przeznaczona na prace projektowe dla przyszłej inwestycji „Sternicza II”. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia założeń do planu remontów na rok 2018.*
3. **Omówienie projektu zmiany Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.** Dotychczasowe limity finansowe określające, kiedy jaką formę przetargu się stosuje nie odpowiadają obecnym poziomom cen usług i należy je podnieść. Zaproponowano poprawki redakcyjne. m.in. określające warunki finansowe dla różnych form zamówień (przetarg nieograniczony, ograniczony, zapytanie o cenę, zamówienie z wolnej ręki). warunki realizacji zlecenia. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia projektu „Zasady organizacyjne zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wraz z przyjętymi poprawkami.*



Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2016/2017
z dnia 25.05.2017 r.

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

Komisja przetargowa- przetarg nieograniczony w dniu 09.06.2016 r.

Wykonanie ułożenia gresu na korytarzach, w pomieszczeniach zsypanych, przy windzie , przyległym spoczniku schodów w budynku Lazurowa 4. - Wartość prac: **212.921,00 zł**

Komisja przetargowa- przetarg nieograniczony w dniu 28.07.2016 r.

Inwestycja „Lazurowe Ogrody” polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie.

Wybór Generalnego Wykonawcy: -wybrano – P.H.U.B „Łucz-Bud” – wartość kontraktu **58.099.603,32 zł brutto**

Komisja przetargowa- przetarg nieograniczony w dniu 20.09.2016 r.

Remont ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż budynków przy ul. Rozłogi 3, Rozłogi 5 i Rozłogi 7. Do wykonania prac wybrano firmę **ALDRO s.c.**

Wartość prac:

Rozłogi 3 – **145.140,00 zł** bez konieczności wymiany podbudowy,
196.800,00 zł z wymianą podbudowy

Rozłogi 5 - **221.400,00 zł** bez konieczności wymiany podbudowy,
285.360,00 zł z wymianą podbudowy

Rozłogi 7- **226.320,00 zł** bez konieczności wymiany podbudowy,
313.650,00 zł z wymianą podbudowy

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

Przewodniczący Komisji Technicznej

Jerzy CZYŻEWSKI


Warszawa, dn. 25.05.2017 r.