

SPRAWOZDANIE
z prac Komisji Technicznej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres 24.08.2017 r. - 10.05.2018 r.

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

1. Ryszard JASINOWICZ - Przewodniczący	/Rozłogi 9/
2. Marek SNOPIŃSKI - Wiceprzewodniczący	/Siemiatycka 1/
3. Tomasz BINEK	/Sternicza 100/
4. Ryszard JANIKOWSKI	/Sternicza 96/
5. Michał KAPUSTA	/Rozłogi 7/
6. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA	/Rozłogi 6/
7. Angela KURKOWSKA-BIELECKA	/Rozłogi 5/
8. Marek OWSIANKO	/Rozłogi 2/
9. Jan Piotr RUNOWSKI	/Rozłogi 3/
10. Urszula Józefa SZULC	/Lazurowa 4/

W okresie pierwszych dwóch posiedzeń. członkiem Komisji Technicznej /KT/ była również Pani Joanna FRASZCZYK, która pismem Nr 3044/2017 złożyła rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej i zgodnie z Uchwałą Nr 43/2017 Rady Nadzorczej, podjętą w dniu 23 listopada 2017 r., w związku z wygaśnięciem mandatu członka Rady Nadzorczej, Pani Joanna Fraszczyk została wykreślona ze składu Komisji Technicznej.

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 7 posiedzeń w dniach: 24.08.2017 r., 21.09.2017 r., 14.12.2017 r., 18.01.2018 r., 01.03.2018 r., 12.04.2018 r. i 19.04.2018 r.

Komisja Techniczna działała na podstawie Statutu Spółdzielni, „Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych” obowiązujących w Spółdzielni oraz Regulaminu Komisji Technicznej. Przy opracowywaniu niniejszego sprawozdania przyjęto zasadę nie powielania zapisów znajdujących się w protokołach z poszczególnych posiedzeń KT, natomiast przytoczono najważniejsze zagadnienia, jakie były rozstrzygane w okresie sprawozdawczym.

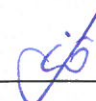
Posiedzenie 24.08.2017 r. – Protokół nr 4/2017.

1. Wybór Przewodniczącego Komisji Technicznej.

Posiedzenie otworzył Pan Marek Owsianko, który zgłosił kandydaturę Pana Ryszarda Jasinowicza na Przewodniczącego KT. Kandydat wyraził zgodę na kandydowanie. Innych kandydatów nie było. Komisja jednogłośnie zdecydowała o wyborze przewodniczącego w głosowaniu jawnym. Prowadzący obrady poddał pod głosowanie wnioski o wyborze Pana Ryszarda Jasinowicza na Przewodniczącego KT.

Wyniki głosowania:

- | | |
|----------------------|----------|
| ➤ za wnioskiem | 9 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi | 0 głosów |
| ➤ wstrzymujących się | 1 głos |



2. Wybór Zastępcy Przewodniczącego Komisji Technicznej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Marek Owsianko zgłosił kandydaturę Pana Marka Snopińskiego na Zastępcę Przewodniczącego KT. Kandydat wyraził zgodę na kandydowanie. Innych kandydatów nie było. Komisja jednogłośnie zdecydowała o wyborze zastępcy przewodniczącego w głosowaniu jawnym. Prowadzący obrady poddał pod głosowanie wnioski o wyborze Pana Marka Snopińskiego na Zastępcę Przewodniczącego KT. Wniosek został poddany pod głosowanie.

Wyniki głosowania:

- | | |
|----------------------|----------|
| ➤ za wnioskiem | 9 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi | 0 głosów |
| ➤ wstrzymujących się | 1 głos |

3. Omówienie spraw związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Wyjaśnienia przedmiotowego zagadnienia dokonał Prezes Zarządu Pan Zbigniew Gaca-Richter i szczegółowo omówił obowiązujące zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W związku z oczekiwaniami Członków Spółdzielni w zakresie kwot, jakie będą do poniesienia w sytuacji wyżej wymienionego przekształcenia, Zarząd przygotował stosowne zestawienia wartości działek przy poszczególnych budynkach.

Ze strony Pana Prezesa zostało skierowane wskazanie do przybliżenia zasady wykupu gruntów z 95% bonifikatą i omawiania tej tematyki na organizowanych przez rady budynków zebraniach z mieszkańcami.

4. Omówienie zagadnień związanych z inwestycją „Lazurowa Przystań”.

Prezes Zarządu omówił zagadnienia związane z inwestycją „Lazurowa Przystań”, wskazując między innymi wartość zakupu m² mieszkania dla członków spółdzielni oraz osób z zewnątrz:

- 5500,00 zł brutto/m² – członkowie spółdzielni,
- 7000,00 zł brutto/m² dla osób niebędących członkami spółdzielni.

Ponadto zachodzi konieczność podjęcia dalszych działań w związku z formalnym wyczerpaniem się umowy efektu zawartej z firmą projektową, która opracowała koncepcję architektoniczną inwestycji „Lazurowa Przystań”. W związku z zaistniałą sytuacją zachodzi potrzeba opracowania wszystkich dokumentów projektowych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Ze względu na podjęte ustalenia zawarte we wskazanej wyżej umowie efektu istnieje konieczność zarekomendowania przez KT Radzie Nadzorczej podpisania umowy z tą samą firmą projektową na wykonanie pełnej dokumentacji budowlanej niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji „Lazurowa Przystań”.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendację przez KT Radzie Nadzorczej podpisania umowy na wykonanie dokumentacji budowlanej do pozwolenia na budowę dla inwestycji „Lazurowa Przystań”.

Wyniki głosowania:

- | | |
|----------------------|----------|
| ➤ za wnioskiem | 9 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi | 0 głosów |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów |

1. Omówienie Sprawozdania Zarządu w zakresie technicznym za I półrocze 2017 r.

Prezes Zarządu omówił sytuację kadrowo-finansową dot. pracowników Spółdzielni i w tym względzie nie występują żadne zjawiska, które utrudniałyby realizację postawionych zadań przed Spółdzielnią. Omówione zostały wszystkie punkty z zakresu techniczno-eksploatacyjnego zrealizowane w I półroczu br. Między innymi poruszane zostały zagadnienia dot. wdrożonego w Spółdzielni systemu oszczędzania energii, który przynosi wymierne efekty w mniejszych opłatach za energię elektryczną.

Członek Zarządu omówiła wydatki poniesione przez Spółdzielnię między innymi na prace eksploatacyjne realizowane zgodnie z zatwierdzonym planem. Wskazano, iż dzięki realizacji inwestycji „Lazurowy zakątek” obciążenie finansowe członków spółdzielni na zadania dotyczące utrzymania budynków uległy zmniejszeniu. Kierownik działu techniczno-eksploatacyjnego omówiła realizowane przedsięwzięcia w zakresie niezbędnych prac prowadzonych w poszczególnych budynkach, których celem jest przedłużenie ich okresu użytkowania. Dotyczy to między innymi wymiany zaworów na pionach ciepłej wody, remontu dachów czy też wymiany poziomów kanalizacyjnych.

Prezes Zarządu przedstawił również informacje dotyczącą spotkania, jakie miało miejsce w Budynku Spółdzielni z najemcami budynków znajdujących się w centrum naszego osiedla. Osoby biorące udział w spotkaniu zostały zapoznane z koncepcją przebudowy centralnego placu osiedla w tym z planowanymi do wybudowania za kilka lub kilkanaście lat /w zależności od kolejności realizacji poszczególnych planów inwestycyjnych/ nowymi obiektami usługowymi i mieszkalnymi.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez KT Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania Zarządu za I półrocze 2017 r.

Wyniki głosowania:

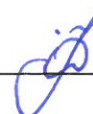
- | | |
|----------------------|----------|
| ➤ za wnioskiem | 7 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi | 0 głosów |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów |

2. Omówienie sprawy wykonania w trybie awaryjnym remontu poziomów kanalizacyjnych w budynkach Rozłogi 6 kl. I i II, Sternicza 131 kl. III, Sternicza 129 kl. I, II i III oraz ustalenie zasad wyboru wykonawcy w przypadku trybu awaryjnego dotyczącego wymiany poziomów kanalizacyjnych.

Prezes Zarządu omówił zasady dokonywania w trybie awaryjnym prac związanych z naprawą /wymianą/ poziomów kanalizacyjnych. Zwrócił uwagę, że w przypadku napraw planowanych sprawa jest oczywista, jednak w sytuacji wystąpienia awarii spowodowanej niedrożnością kanalizacji konieczne jest podejmowanie natychmiastowej decyzji o wymianie załamanego odcinka rurociągu. Ze względu na zły stan techniczny poziomów kanalizacyjnych koniecznym jest w sytuacji awarii przyjęcie wyboru wykonawców sprawdzonych dla Spółdzielni i dających gwarancję, iż prace zostaną wykonane szybko, rzetelnie i profesjonalnie. Szczegółowe przypadki realizacji tych prac zostały omówione przez Kierownika Działu Techniczno-Eksploatacyjnego.

Pod głosowanie został poddany wniosek o przyjęcie zasad wyboru wykonawcy w przypadku trybu awaryjnego w sposób przedstawiony w piśmie Zarządu z dnia 12.09.2017 r. kierowanym za pośrednictwem KT do RN.

Wyniki głosowania:



- za wnioskiem 7 głosów
- przeciw wnioskowi 0 głosów
- wstrzymujących się 0 głosów

3. Omówienie propozycji zmian do obowiązującego *Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewania, podgrzewanie wody, dostawy gazu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”*.

Prezes Zarządu omówił pilotażowy program rozliczania ciepła zastosowany w budynku przy Rozłogi 7. Montaż podzielników ciepła we wspomnianym wyżej budynku potwierdził właściwość zastosowanych rozwiązań, efektem, których było znaczne obniżenie zużycia ciepła. Ze względu jednak na duże dysproporcje pomiędzy zużyciem ciepła w poszczególnych lokalach koniecznym jest wprowadzenie stosownych zmian w zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni. Zakres proponowanych zmian w „Regulaminie rozliczania ...” ma służyć wyeliminowaniu dysproporcji w kosztach zużycia ciepła poszczególnych lokali oraz usprawnić sam sposób prowadzenia rozliczeń.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez KT Radzie Nadzorczej przyjęcia zmian do obowiązującego *Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewania, podgrzewanie wody, dostawy gazu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”*.

Wyniki głosowania:

- za wnioskiem 7 głosów
- przeciw wnioskowi 0 głosów
- wstrzymujących się 0 głosów

Posiedzenie 14.12.2017 r. – Protokół nr 6/2017.

1. Omówienie zmian do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Jelonek Południowych”.

Prezes Zarządu wskazał, że w przedmiotowym projekcie planu zagospodarowania nie zostały uwzględnione zapisy dotyczące realizacji dwóch zadań inwestycyjnych Spółdzielni, a mianowicie brak zapisów dotyczących otrzymanych wcześniej warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku wielorodzinnego z lokalami usługowymi przy ul. Sterniczkiej oraz nie uwzględniono projektu decyzji o warunkach zabudowy na garaż wielopoziomowy. W dalszej części Prezes Zarządu omówił techniczne aspekty złożenia przez Zarząd uwag dotyczących proponowanych zapisów w projekcie planu zagospodarowania. Następnie zostały wskazane wszystkie zagadnienia, do których Zarząd będzie wnosił uwagi. Z przedstawionych w projekcie planu rozwiązań dotyczących zagospodarowania przestrzeni naszego osiedla w zdecydowanej większości Zarząd odniesie się w sposób krytyczny.

Wszystkie omówione uwagi w formie opisowej i graficznej po otrzymaniu dodatkowych informacji z pracowni projektowych oraz od rad budynków zostaną opracowane i przekazane do Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta St. Warszawa. Ostateczna wersja uwag zostanie również przekazana do wiadomości wszystkim członkom KT. Prezes jednocześnie poinformował, że istnieje także możliwość składania uwag indywidualnie przez każdego mieszkańca Naszej Spółdzielni, należy jednak pamiętać, że termin składania uwag upływa 8 stycznia 2018 r.

2. Omówienie sprawy parkingów społecznych Lazurowa 4 i Lazurowa 6.

Prezes Zarządu omówił po raz kolejny sprawę parkingów społecznych przy ul. Lazurowa 4 i Lazurowa 6 w kontekście decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o konieczności rozebrania obu wymienionych parkingów lub dostosowania ich do obowiązujących przepisów w tym zakresie. Mówca przypomniał, iż na dzień dzisiejszy przez Zarząd Spółdzielni zostało złożone odwołanie od przedmiotowej decyzji do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i tym samym procedura odwoławcza została uruchomiona. O powyższym fakcie Prezes Zarządu poinformował Zarząd Parkingu Społecznego. Na obecną chwilę żadne inne działania prawne w przedmiotowej kwestii przez Zarząd Spółdzielni nie będą podejmowane.

Posiedzenie 18.01.2018 r. – Protokół nr 1/2018.

1. Omówienie wykonania „Planów remontów za 2017 r.”

Prezes Zarządu zaznaczył, iż w ostatnich latach wysokość funduszu remontowego nie wzrasta i utrzymywana jest przez Zarząd Spółdzielni na tym samym poziomie, czyli 1,30zł/m², a wynika to z faktu wykorzystania środków z zysku zakończonej inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

W tym miejscu Prezes Zarządu odniósł się również do działań podejmowanych przez Radę Budynku Rozłogi 9 polegających na kwestionowaniu potrzeby wymiany oświetlenia zewnętrznego /lamp umieszczonych przy ciągach pieszo jezdnych/, czy też instalacji monitoringu wokół budynku Rozłogi 9 oraz na klatkach schodowych tego budynku. Mówca omówił działania Zarządu podejmowane w zakresie techniczno-eksploatacyjnym polegającym między innymi na wdrożeniu w Spółdzielni systemu oszczędzania energii, który przynosi wymierne efekty w mniejszych opłatach za energię elektryczną. Dotyczy to wymiany oświetlenia wewnątrz budynków. Zostały również omówione wydatki poniesione przez Spółdzielnię między innymi na prace eksploatacyjne realizowane zgodnie z zatwierdzonym planem. Wskazano, iż dzięki realizacji inwestycji „Lazurowy zakątek” obciążenie finansowe członków spółdzielni na zadania dotyczące utrzymania budynków uległy zmniejszeniu.

Kierownik Działu Techniczno-Eksploatacyjnego – Pani Małgorzata GALIŃSKA omówiła bardzo szczegółowo wykonanie planu rzeczowo-finansowego remontów za 2017 r. ze zwróceniem należytej uwagi na pozycje, w których zostały przekroczone przyjęte w planie kwoty na wykonanie poszczególnych zadań remontowych. Zostały omówione przedsięwzięcia dotyczące realizacji niezbędnych prac prowadzonych w poszczególnych budynkach, których celem jest przedłużenie ich okresu użytkowania. Dotyczy to między innymi wymiany zaworów na pionach ciepłej wody, remontu dachów czy też wymiany poziomów kanalizacyjnych.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez KT Radzie Nadzorczej przyjęcia wykonania „Planu rzeczowo-finansowego remontów za 2017 r.”

Wyniki głosowania:

- | | |
|----------------------|----------|
| ➤ za wnioskiem | 8 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi | 0 głosów |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów |

2. Omówienie projektu „Planu remontów na 2018 r.” i realizacji potrzeb remontowych w ramach środków finansowych z zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Omówienie projektu „Planu remontów na 2018 r.” dokonała Kierownik Działu Techniczno-Eksploatacyjnego – Pani Małgorzata GALIŃSKA. Mówca rozpoczęła szczegółowe omówienie poszczególnych zadań remontowych od remontów dźwigów osobowych wskazując jednocześnie procedurę postępowania przy realizacji tego zamierzenia. W dalszej części Pani Kierownik omówiła remonty ciągów pieszo-jezdnych przewidzianych do realizacji w br. Następnie prowadząca odniosła się do pozostałych pozycji widniejących w projekcie planu rzeczowo-finansowego. Zostały wskazane również kompleksowe działania Zarządu zmierzające do poprawy warunków bezpieczeństwa pożarowego poprzez wymianę instalacji przeciwpożarowych /nawodnienie suchych pionów/ planowanych do realizacji w 2018 r. w 7 budynkach.

Prezes Zarządu omówił projekt wykonania innych prac remontowych finansowanych z kwoty w wysokości 3,5 mln zł uzyskanej z zysku inwestycji „Lazurowe Ogrody”. W br. środki będą wykorzystane między innymi na remont ciągu pieszo jezdnego przy budynku Rozłogi 2 oraz na bardzo duże przedsięwzięcie dotyczące wszystkich lokali w Naszej Spółdzielni a mianowicie wymianie zaworów gazowych odcinających oraz wymianie połączeń gazowych ze stałych na elastyczne, spełniających wymagania przepisów w tym zakresie.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez KT Radzie Nadzorczej przyjęcia projektu „Planu rzeczowo-finansowego na 2018 r.”

Wyniki głosowania:

- | | |
|----------------------|----------|
| ➤ za wnioskiem | 8 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi | 0 głosów |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów |

3. Omówienie „Planu eksploatacji za 2017 rok” oraz projektu „Planu rzeczowo-finansowego na 2018 rok”.

Prezes Zarządu dokonując wprowadzenia do omawianego w tym punkcie zagadnienia stwierdził, iż bez realizacji inwestycji fundusz remontowy, aby pokrywał wykonane prace i umożliwił ich dalsze planowanie na takim samym poziomie musiałby wynosić 3,00 zł/m².

Członek Zarządu odniosła się do pozycji, w których realizacja spowodowała przekroczenie zaplanowanych kwot. Zostały przedstawione w sposób wyczerpujący poniesione nakłady oraz powód ich przekroczenia w stosunku do planu.

Pani Małgorzata Galińska odniosła się do zagadnienia dot. zwiększenia wydatków w poz. 14 /Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów/ omawiając szczegółowo to zagadnienie. Dodatkowe wyjaśnienia ze strony Pani Małgorzaty Galińskiej dotyczyły zwiększonych wydatków w poz. 38 /Sprzątanie budynków/. Kwestia ta była spowodowana odejściem na emeryturę dwóch pracowników /gospodarzy budynków Lazurowa 4 i Lazurowa 6/. W sytuacji odejścia pracowników /gospodarzy budynków/ na emeryturę Zarząd będzie podejmował działania zmierzające do wyboru firmy zewnętrznej do sprzątania w poszczególnych budynkach. Biorąc pod uwagę warunki finansowe systemem bardziej opłacalnym dla Naszej Spółdzielni w kwestii sprzątania budynków jest zlecenie tego przedsięwzięcia firmom zewnętrznym.

Członek Zarządu omówiła projekt „Planu eksploatacji na 2018 r.” wskazując, iż środki finansowe niezbędne na wykonanie wszystkich przedsięwzięć są zabezpieczone i nie ma zagrożeń w realizacji poszczególnych zamierzeń.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez KT Radzie Nadzorczej przyjęcia wykonania „Planu eksploatacji za 2017 rok.” oraz przyjęcia projektu „Planu rzeczowo-finansowego na 2018 rok.”

Wyniki głosowania:

- za wnioskiem 8 głosów
- przeciw wnioskowi 0 głosów
- wstrzymujących się 0 głosów

Posiedzenie 01.03.2018 r. – Protokół nr 2/2018.

1. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie bezprzetargowego wykonania robót związanych z rewitalizacją terenów Spółdzielni.

Kierownik Działu Techniczno-Eksploatacyjnego szczegółowo omówiła zagadnienia rewitalizacji chodników pomiędzy budynkami Lazurowa 6 i Rozłogi 7 oraz budynkami Lazurowa 4 i Rozłogi 3.

Mówca w sposób wyczerpujący wskazała zakres robót oraz poinformowała o zaprojektowaniu w tej części osiedla miejsc do odpoczynku z ławkami i odpowiednimi nasadzeniami zieleni. Łącznie w prezentowanym projekcie liczba takich miejsc będzie wynosiła 3. W związku z powyższym korzystając z ogłoszonego przez Ministerstwo Sportu i Turystyki (MSiT) konkursu na dofinansowanie do utworzenia małej infrastruktury w postaci Otwartych Stref Aktywności (OSA), Spółdzielnia podjęła starania o uzyskanie dofinansowania z MSiT na wyposażenie w urządzenia poprawiające sprawność fizyczną w tym urządzenia do ćwiczeń dla osób niepełnosprawnych.

W związku z realizowanym już wcześniej zadaniem remontowym przez firmę ALDRO s.c. Andrzej Adamczyk, Artur Lubelski, Zarząd Spółdzielni wnioskuje o połączenie prac rewitalizacyjnych z równoczesnym prowadzeniem robót remontowych ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż budynku Rozłogi 2 przez wymienioną wyżej firmę w trybie bezprzetargowym.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez KT Radzie Nadzorczej przyjęcia wykonania rewitalizacji chodników pomiędzy budynkami Lazurowa 6 i Rozłogi 7 oraz budynkami Lazurowa 4 i Rozłogi 3 bez postępowania przetargowego.

Wyniki głosowania:

- za wnioskiem 7 głosów
- przeciw wnioskowi 0 głosów
- wstrzymujących się 0 głosów

2. Omówienie zagadnienia montażu podzielników kosztów ogrzewania w zasobach Spółdzielni.

Kwestia montażu podzielników kosztów ogrzewania została zaprezentowana przez Panią Małgorzatę Galińską i Pana Roberta Krawczaka. Po przedstawieniu aspektów prawnych instalacji podzielników, mówcy odnieśli się do zużycia energii cieplnej na przykładzie porównania dwóch bliźniaczych budynków, a mianowicie budynku Rozłogi 7 z zamontowanymi podzielnikami oraz budynku Rozłogi 3 bez podzielników. Jednym z ważnych kwestii było wskazanie przez członków KT o potrzebie ujęcia w zestawieniu porównawczym wymienionych wyżej budynków wymiernych oszczędności finansowych dla poszczególnych lokali. Sprawa ta została przyjęta przez mówców do realizacji poprzez uzupełnienie o te dane materiału prezentowanego na Walnym Zgromadzeniu.

Ponadto wskazano o konieczności edukowania mieszkańców w kwestii odpowiedniego korzystania z zainstalowanych podzielników. Jako jednym z organów Spółdzielni, który powinien włączyć się w te działania wymieniono rady budynków.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez KT Radzie Nadzorczej podjęcie dalszych działań związanych z montażem podzielników kosztów ogrzewania w budynkach będących w zasobach Spółdzielni.

Wyniki głosowania:

➤	za wnioskiem	7 głosów
➤	przeciw wnioskowi	0 głosów
➤	wstrzymujących się	0 głosów

Posiedzenie 12.04.2018 r. – Protokół nr 3/2018.

1. Omówienie „Analizy możliwości i uwarunkowań nadbudowy o dodatkową kondygnację istniejących budynków wielorodzinnych przy ul. Rozłogi 5 i 7” opracowanej przez MFA Biuro Architektoniczne Włodzimierz TRACZ TEN JEDEN Piotr Pisarczyk.

Wprowadzenia do zagadnienia dokonał Pan Piotr Pisarczyk, przedstawiając ogólne założenia opracowanego na zlecenie Spółdzielni materiału pt. „Studium wykonalności, analiza możliwości i uwarunkowań nadbudowy o dodatkową kondygnację istniejących budynków wielorodzinnych przy ul. Rozłogi 5 i 7”. Celem analizy było dostarczenie Inwestorowi oceny możliwości wykonania nadbudowy istniejących obiektów wielorodzinnych i wstępnego określenia niezbędnych zagadnień z tym związanych. Mówca prezentując powyższe opracowanie zwrócił między innymi uwagę, iż nadbudowa obu budynków spowoduje zmiany w zagospodarowaniu terenu poprzez zmianę nie tylko wysokości budynków, ale również ich powierzchni obrysu. Istnieje również ryzyko konieczności dokonania zmian w infrastrukturze obu budynków w zakresie np. przyłączy technicznych do budynków. Ponadto dobudowa kondygnacji spowoduje zmianę /zaostrenie/ warunków ochrony przeciwpożarowej. W prezentacji opracowania głos zabrał również Pan Radosław Zaborek, który zwrócił między innymi uwagę na zwiększone wymagania w zakresie nośności i izolacyjności obu budynków po przeprowadzeniu nadbudowy. W dyskusji głos zabrał Prezes Zarządu, który podkreślił bardzo rzetelną analizę wykonalności obu nadbudów przeprowadzoną przez obu prelegentów. Zwrócił jednocześnie uwagę na konieczność opracowania ekspertyzy technicznej konstrukcji budynków, co w sposób jednoznaczny określi potrzebę podjęcia określonych działań wzmacniających konstrukcję obu budynków. Ponadto mówca zasygnalizował, iż niezbędnym będzie partycypowanie przez mieszkańców obu budynków w kosztach opracowania ekspertyzy technicznej, gdyż Spółdzielnia nie dysponuje środkami na ten cel. W związku z powyższym Komisja Techniczna zobligowała Rady Budynku Rozłogi 5 i Rozłogi 7 do zebrania od wszystkich mieszkańców informacji w zakresie zgody na partycypowanie w kosztach opracowania przedmiotowej ekspertyzy technicznej. Powyższa informacja przez obie Rady Budynków zostanie przekazana do wiadomości Zarządu Spółdzielni do 31.05.2018 r. Po analizie zaprezentowanych wniosków poszczególne Organy Spółdzielni podejmą stosowne działania w zależności od podjętej decyzji mieszkańców zainteresowanych bloków.

1. Omówienie i przyjęcie sprawozdania z działalności Zarządu za 2017 rok.

Omówienie sprawozdania Zarządu rozpoczął Prezes Zarządu, który stwierdził, iż sposób opracowania przedmiotowego materiału opierał się na przyjętych wcześniej, sprawdzonych rozwiązaniach. Na wstępie mówca przedstawił podstawy prawne, według których poszczególne zagadnienia zostały przedstawione w sprawozdaniu z działalności Zarządu i tak zostały przywołane przepisy prawne na podstawie, których Spółdzielnia realizowała swoje zadania, którymi były ustawa *Prawo spółdzielcze* z dnia 16 września 1982 roku, ustawa *O spółdzielniach mieszkaniowych* z dnia 15 grudnia 2000 roku oraz ustawa *Prawo budowlane* oraz Statut Spółdzielni i wewnętrzne regulaminy.

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie eksploatacji przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej. Z zaplanowanej kwoty 2 715100,00 zł na rok 2017 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 2 726902,72 zł, co w całości stanowiło nie istotne przekroczenie założonych wydatków.

Realizacja zadań remontowych odbywała się zgodnie z przyjętym planem rzeczowo-finansowym na 2017 rok i został on zrealizowany w całości z niewielkim przekroczeniem, które zostanie pokryte ze środków roku 2018 i obecnie jest przygotowywany stosowny projekt uchwały na Walne Zgromadzenie. Windykacja zaległości uległa znacznej poprawie niż w latach poprzednich i wyniosła ok. 100000,00 zł na koniec 2017 roku, a obecnie ten wynik jest jeszcze lepszy, gdyż już kilka spraw w bieżącym roku jest już rozstrzygniętych sądownie na naszą korzyść.

W dalszej części Prezes Zarządu omówił kwestie ustanowienia odrębnej własności lokali i w tym względzie na przestrzeni ostatniego roku nie wiele się zmieniło i należy stwierdzić, iż zainteresowanie przekształceniem mieszkań w prawo odrębnej własności ogólnie jest na niskim poziomie. Jedynie w budynku Rozłogi 9 sytuacja przedstawia się inaczej, gdyż procent lokali wyodrębnionych w stosunku do wszystkich lokali w tej nieruchomości wynosi 40. Mówca zwrócił jednocześnie uwagę na poniższy fakt, a mianowicie przy dokonywaniu wyodrębnienia lokali, w aktach notarialnych część ich właścicieli udzieliła Zarządowi pełnomocnictwa do tego, aby ustanowić na ich rzecz służebności i podejmowali decyzję w sytuacji wykonywania różnych prac wykraczających poza zwykły zarząd. Obecnie osoby te zaczynają wydane wcześniej pełnomocnictwa cofać, co może doprowadzić do paraliżu zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą realizacji zadań remontowych, gdyż będzie istniała konieczność uzyskania zgody wyodrębnionego mieszkańca na prowadzenie przedmiotowych prac. Sytuacja staje się szczególnie groźna w przypadku wystąpienia awarii, gdyż wówczas Zarząd nie może podjąć żadnych działań bez uzyskania zgody osób wyodrębnionych w sytuacji przekroczenia wartości robót powyżej 50 000,00 zł. W dalszej wypowiedzi Prezes Zarządu przedstawił zagrożenia wynikające z omawianej wyżej sytuacji, które mogą dotyczyć nie tylko mieszkańców poszczególnych bloków, ale większej ilości budynków, czy też ogółu mieszkańców Naszej Spółdzielni.

Działalność kulturalna Spółdzielni rozwija się bardzo dobrze. Funkcjonuje klub osiedlowy „Kulturalna”. Bardzo dużym zainteresowaniem cieszą się zajęcia prowadzone z najmłodszymi mieszkańcami Naszej Spółdzielni. Prezes Zarządu wskazał, iż spotkania z dziećmi odbywają się w pomieszczeniach nie do końca przystosowanych na taki rodzaj

działalności, dlatego też Zarząd będzie podejmował określone działania zmierzające do poprawy istniejącego stanu.

W tej części wystąpienia Mówca omówił tematykę zarządzania nieruchomościami przy ul. Sterniczej 96, 98, 100. W ubiegłym roku Zarząd administrował tymi nieruchomościami, natomiast od marca 2018 roku sprawuje zarząd powierzony na podstawie uchwały właścicieli lokali posiadających łącznie większościowy udział w nieruchomości wspólnej, z czego będą określone przychody dla spółdzielni.

W tym punkcie wystąpienia Prezes Zarządu omówił inwestycję „Lazurowe ogrody” i przypomniał, iż wszystkie mieszkania w tej inwestycji zostały sprzedane i podobna sytuacja przedstawia się w sprzedaży, bądź wynajęciu lokali użytkowych i miejsc parkingowych. Mówca omówił postęp prac na przedmiotowej inwestycji, co gwarantuje terminowość jej zakończenia przy jednoczesnym odpowiednim zabezpieczeniu finansowym ze strony Spółdzielni. Stwierdzono także o braku kłopotów w kwestii dokonywania wpłat poszczególnych transz przez przyszłych mieszkańców tej inwestycji.

W tym miejscu Prezes Zarządu omówił nową planowaną inwestycję „Lazurowa Przystań”, którą po wykonaniu wszystkich prac dokumentacyjnych będziemy chcieli rozpocząć na jesieni 2018 r. Omówiony został temat zakupu działek przy ul. Okrętowej, gdzie planowane jest wybudowanie wielopoziomowego budynku usługowo garażowego. Sprawa rozbija się o uregulowanie kwestii spadkowych właścicieli tych trzech działek, co powinno nastąpić do końca maja br. i wówczas właściciele tych działek będą w stanie sprzedać je Spółdzielni.

Członek Zarządu odniosła się do kwestii właściwego utrzymania poziomu realizacji zapisów planu rzeczowo-finansowego remontów za 2017 r., co jest uzyskiwane bez podnoszenia stawki na fundusz remontowy, co z kolei jest efektem właściwie prowadzonych inwestycji w Spółdzielni, z których możemy realizować między innymi zadania remontowe.

Prezes Zarządu wskazał, iż ze względu na dekapitalizację poszczególnych budynków zlokalizowanych w centralnej części osiedla /np. Rozłogi 8/ należy już podejmować działania zmierzające do wybudowania nowych obiektów w miejsce wyeksploatowanych i wymagających coraz większych nakładów finansowych na ich utrzymanie.

2. Omówienie i przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok (wraz ze sprawozdaniem i raportem niezależnego biegłego rewidenta).

Członek Zarządu omówiła sprawozdanie i raport biegłego rewidenta, który prowadził kontrole w Spółdzielni przez okres ponad miesiąc. Wskazała jednocześnie, że na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej gościem będzie biegły rewident, który szczegółowo przedstawi wszystkie zagadnienia, które były poddane czynnościom sprawdzającym i dokładnie je omówi. Z przedmiotowego sprawozdania nie wynikają żadne uwagi, które w jakikolwiek sposób wskazywałyby niewłaściwości w prowadzonej gospodarce finansowej Spółdzielni. Należy w tym miejscu wskazać, iż tak dobrze z finansami Spółdzielni jeszcze nie było nigdy, gdyż na koniec 2017 r. na rachunku bieżącym widniała kwota ponad 14 mln zł, czyli powstała można by rzec nadpłynność finansowa, przy założeniu, że wszystkie zobowiązania zostały terminowo uregulowane.

Prezes Zarządu omówił zasady prowadzenia nadzoru nad realizacją zadań przez głównego wykonawcę inwestycji „Lazurowe Ogrody” w kontekście regulowania zobowiązań w stosunku do podwykonawców realizujących prace na rzecz głównego wykonawcy. Ma to

na celu sprawdzenie, czy główny wykonawca po otrzymaniu zapłaty ze strony Spółdzielni na bieżąco reguluje swoje zobowiązania w odniesieniu do podwykonawców.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez KT Radzie Nadzorczej przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok wraz ze sprawozdaniem i raportem niezależnego biegłego rewidenta.

Wyniki głosowania:

- | | |
|----------------------|-----------|
| ➤ za wnioskiem | 10 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi | 0 głosów |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów |

3. Omówienie i przyjęcie założeń do Planu Gospodarczo-Finansowego Spółdzielni na 2019 rok (w tym planu remontów).

Członek Zarządu poinformowała, iż założenia do przedmiotowego planu zostały opracowywane na podstawie roku 2018. Nie przewiduje się żadnych podwyżek czynszu, czy też wydatków na eksploatację.

Prezes Zarządu wskazał najbardziej pilne potrzeby remontowe, które będą realizowane w 2019 roku. W dużej części środki na te cele będą pochodziły z odpisów z zysku zrealizowanych inwestycji. Mówca przypomniał jednocześnie o czekających pracach związanych z dociepleniem budynków i modernizacją instalacji centralnego ogrzewania w przypadku budynków wysokich na przykładzie budynku Siemiatycka 1, co po wykonaniu prac pokaże wymierne oszczędności dla mieszkańców, tak jak to jest na dzień dzisiejszy w budynku Rozłogi 7. W tym przypadku tylko dwa mieszkania mają dopłaty, natomiast pozostali mieszkańcy uzyskali zwroty finansowe za ogrzewanie.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez KT Radzie Nadzorczej przyjęcia założeń do Planu Gospodarczo-Finansowego Spółdzielni na 2019 rok, w tym również planu remontów.

Wyniki głosowania:

- | | |
|----------------------|-----------|
| ➤ za wnioskiem | 10 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi | 0 głosów |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów |

4. Omówienie i przyjęcie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Prezes Zarządu stwierdził, iż zmiany zaproponowane w Statucie Spółdzielni przez Komisję Statutową odnosiły się do obligatoryjnych zmian zapisów, które były następstwem zmiany ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych*, które weszły w życie z dniem 9 września 2017 r. Do przedstawionych propozycji zapisów Zarząd podszedł ze zrozumieniem i do zaproponowanych zmian nie wnosi uwag. Prezes Zarządu naznaczył jednocześnie, że zapisy obecnie obowiązującego Statutu nie blokowały w żaden sposób działalności inwestycyjnej Spółdzielni. Z tego też powodu oraz mając na uwadze prowadzone obecnie prace nad kolejnymi zmianami w wymienionej wyżej ustawie, wydaje się słusznym wprowadzenie jedynie koniecznych zmian w Statucie, wynikających ze znowelizowanej ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych*.

Przewodniczący Komisji Statutowej odniósł się do zaproponowanych zmian wynikających ze wspomnianej wcześniej nowelizacji przedmiotowej ustawy. Wprowadzenie na dzień dzisiejszy daleko idących zmian w Statucie w sytuacji braku odpowiedniego czasu na ich wdrożenie /9 września 2018 r./ mogłoby doprowadzić do niepotrzebnego paraliżu w działalności Spółdzielni.

Prezes Zarządu wspominał, iż obecnie obowiązujący regulamin inwestycji w kwestiach narzuconych nowelą ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych* będzie dostosowany do jej zapisów, ale generalnie dokument nie wymaga dalszych zmian i spokojnie na jego podstawie Zarząd swoje zadania inwestycyjne może realizować bez przeszkód.

Przewodniczący KT podsumował zaprezentowany materiał przez Komisję Statutową i odniósł się do zaproponowanych zmian zapisów, potwierdzając, iż na dzień dzisiejszy taki stan rzeczy jest wystarczający w przedmiotowej kwestii.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez KT Radzie Nadzorczej przyjęcia zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, opracowanych przez Komisję Statutową Rady Nadzorczej.

Wyniki głosowania:

➤ za wnioskiem	10 głosów
➤ przeciw wnioskowi	0 głosów
➤ wstrzymujących się	0 głosów

Na zakończenie należy stwierdzić, iż z przedstawionego materiału jednoznacznie wynika, że mimo pewnych różnic będących między członkami KT w postrzeganiu konkretnych spraw w sytuacji konieczności podjęcia ostatecznej decyzji i tym samym wzięcia na siebie określonej odpowiedzialności, wyniki poszczególnych głosowań potwierdzają pełną chęć działania dla dobra Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym członkowie Komisji Technicznej uczestniczyli również w odbiorach technicznych przeprowadzonych remontów obiektów i modernizacji instalacji. Szczegółowe dane zawarte są w Protokołach Komisji Odbiorowych.

Sprawozdanie sporządził


Ryszard JASINOWICZ

Podpisy Prezydium Komisji Technicznej

Ryszard JASINOWICZ

Marek SNOPIŃSKI

Warszawa, 02.05.2018 r.