

**SPRAWOZDANIE**  
**z prac Komisji Technicznej Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie**  
**za okres 02.08.2018 r. - 18.04.2019 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 sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 5 posiedzeń w dniach: 02.08.2018 r., 20.09.2018 r., 13.12.2018 r., 13.02.2019 r. i 18.04.2019 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, jakimi zajmowała się Komisja Techniczna w omawianym okresie sprawozdawczym.

**Posiedzenie z 02.08.2018 r. – Protokół nr 6/2018.**

**1. Omówienie i przyjęcie wniosku Zarządu Spółdzielni w sprawie rewitalizacji chodników po południowej stronie budynków przy ul. Sterniczej 129 i Sterniczej 131 wraz z modernizacją placu zabaw oraz wybudowanie placu do gry w kosza i stanowiska z kurtyną wodną.**

Zagadnienie zostało omówione przez Prezesa Zarządu, który stwierdził, iż z podziału zysków z inwestycji *Lazurowe Ogrody* została wykonana rewitalizacja części terenu osiedla, która została bardzo przychylnie odebrana przez mieszkańców Naszej Spółdzielni. W związku z wnioskami mieszkańców w kwestii wykonania podobnej rewitalizacji w omawianej części osiedla, mając na uwadze dobro mieszkańców zamieszkujących ten rejon Spółdzielni oraz posiadając środki finansowe i uwzględniając wnioski mieszkańców, Zarząd podjął działania zmierzające do wykonania tego zadania, przedstawiając na tym posiedzeniu KT stosowny wniosek. Zadanie będzie realizowane w dwóch etapach i zdecydowana większość prac zostanie wykonana w 2018 roku,

przy założeniu, że plac zabaw będzie cały czas użytkowany. W roku przyszłym zostałyby zainstalowana kurtyna wodna.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną Radzie Nadzorczej przyjęcie wniosku Zarządu Spółdzielni w sprawie rewitalizacji chodników po południowej stronie budynków przy ul. Sterniczej 129 i Sterniczej 131 wraz z modernizacją placu zabaw oraz wybudowanie placu do gry w kosza i stanowiska z kurtyną wodną.

*Wyniki głosowania:*

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

## **2. Omówienie i przyjęcie wniosku Zarządu Spółdzielni w sprawie zmiany stawki na eksploatację domofonów dla wszystkich budynków SM „Lazurowa” ze stawki 1,50 zł za lokal na stawkę 2,50 zł miesięcznie za lokal.**

Omówienia tego zamierzenia dokonał Prezes Zarządu, który zaznaczył, iż od 9 lat nie były podnoszone stawki na eksploatację domofonów. Ze względu na starzejące się już poszczególne elementy domofonów i co się z tym wiąże częste ich naprawy, w rozliczeniach rocznych ostatnich 2 lat Spółdzielnia wydawała znacznie większe środki finansowe na ich naprawę i utrzymanie, niż otrzymywała z tego tytułu wpłaty od mieszkańców. W wyniku przeprowadzonej analizy w celu pokrycia planowanych wydatków na utrzymanie domofonów, Zarząd Spółdzielni wnioskuje o zwiększenie stawki na eksploatację domofonów o 1,00 zł miesięcznie od lokalu mieszkalnego, czyli ze stawki obecnej 1,50 zł zwiększenia do stawki 2,50 zł miesięcznie za lokal 1 lokal od 1 stycznia 2019 r.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną Radzie Nadzorczej przyjęcie wniosku Zarządu Spółdzielni w sprawie zmiany stawki na eksploatację domofonów dla wszystkich budynków SM „Lazurowa” ze stawki 1,50 zł za lokal na stawkę 2,50 zł miesięcznie za lokal od 1 stycznia 2019 r.

*Wyniki głosowania:*

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

## **Posiedzenie z 20.09.2018 r. – Protokół nr 7/2018.**

### **1. Omówienie Sprawozdania Zarządu w zakresie technicznym za I półrocze 2018 r.**

Omówienia tego punktu dokonał Prezes Zarządu, który sprawozdanie Zarządu za I półrocze 2018 roku podzielił na dwie części: opisową i tabelaryczną. Część opisową każdy z członków KT analizował indywidualnie, natomiast Zarząd skupił się na omówieniu części tabelarycznej. W pierwszej części omówione zostały kwestie

remontowe oraz wydatki finansowe na poszczególne zadania. W ujęciu całkowitym nie ma zasadniczych przekroczeń finansowych, które mogłyby ujemnie wpływać na stan finansów Spółdzielni. W kwestii realizacji zagadnień ze środków funduszu remontowego na dzień 30 czerwca br. wystąpiło przekroczenia na kwotę 181 474,00 zł. Jest to spowodowane realizacją zadań remontowych w większym zakresie niż planowano w tym czasie. Natomiast na koniec roku wszystkie zamierzenia realizowane w ramach funduszu finansowo się bilansują. Wskazano, iż realizacja inwestycji „Lazurowy ogrody” na dzień 30.06.2018 r. finansowo wynosiła 61%, natomiast w ujęciu rzeczowym wszystko było realizowane zgodnie z przyjętymi założeniami. Prezes Zarządu poinformował o przyjętym harmonogramie prac związanych z zakończeniem inwestycji „Lazurowe ogrody”, co będzie się kończyło uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie i wręczeniem kluczy mieszkańcom nowych budynków. Omówił również przyszłą inwestycję, czyli „Lazurową przystań”, informując o ilości lokali mieszkalnych, lokalach użytkowych oraz harmonogramie działań dla nowej inwestycji. Prezes Zarządu omówił między innymi działania podejmowane przez Spółdzielnię w kwestii uzyskania zgody od dyrekcji *Domu Kombatanta* na dokonanie przełożenia kabla energetycznego, który będzie służył realizacji powyżej inwestycji. Omówiona została również tematyka dot. realizacji sposobu sprzedaży lokali w nowej inwestycji oraz zagadnienia wynikające z analizy opłacalności tej inwestycji z ostatecznym określeniem sposobu sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, co znajdzie odzwierciedlenie w analizie opłacalności inwestycji. Prezes odniósł się również do koncepcji zagospodarowania centralnej części naszego osiedla. W dalszej części w kwestiach finansowych sprawozdania głos zabrala Członek Zarządu, która omówiła poszczególne punkty sprawozdania w zakresie między innymi ściągalności opłat od zalegających mieszkańców i osób wynajmujących lokale użytkowe. Omówione zostały również działania dot. funkcjonowania parkingu nr 7, które doprowadziły do zdecydowanego poprawienia się jego rentowności, co przyniosło dodatkowy zysk dla Spółdzielni. W dalszej części omówiona została przez Panią Grażynę Szewczyk działalność społeczna Spółdzielni. Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania Zarządu za I półrocze 2018 r.

*Wyniki głosowania:*

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

**2. Omówienie i przyjęcie wniosku Zarządu Spółdzielni w sprawie docieplenia stropów piwnic w budynkach Rozłogi 3 i 4.**

Wprowadzenie w tematykę tego punktu zostało przedstawione przez Prezesa Zarządu, który nadmienił, iż Zarząd przyjął stanowisko, aby kompleksowo w budynkach realizować zadania związane z termomodernizacją, co miało miejsce w budynkach Rozłogi 3 i Rozłogi 4. W związku z tym wskazano, aby obecnie podjąć w wymienionych wyżej budynkach prace związane z dociepleniem stropów piwnic. Pozwoli to w przyszłości zmniejszyć wartość zamówionej mocy cieplnej oraz umożliwi Spółdzielni złożenie wniosków w celu uzyskania dopłat finansowych z tzw. „białych certyfikatów”, co przełoży

się na konkretne oszczędności finansowe. Wcześniej takie prace wykonane były w budynku Rozłogi 6 przez firmę *Stolbau eko*. Zarząd wnosi o powierzenie wykonania docieplenia stropów piwnic w budynkach Rozłogi 3 i Rozłogi 4 wymienionej wyżej firmie, zgodnie ze wskaźnikami i parametrami do kosztorysowania, przyjętymi dla budynku Rozłogi 6 i Rozłogi 7.

Pod głosowanie został poddany wniosek Zarządu dot. sposobu wyboru firmy do wykonania docieplenia stropów piwnic w budynkach Rozłogi 3 i Rozłogi 4.

*Wyniki głosowania:*

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

### **3. Informacja Zarządu w sprawie kontynuacji robót remontowych balustrad w budynku Rozłogi 2 oraz kontynuowania robót elewacyjnych w budynku Sternicza 129 i Sternicza 131.**

W temat zagadnienia wprowadził Prezes Zarządu, który poinformował, że ze względu na bardzo zły stan balustrad balkonowych w budynku Rozłogi 2 zachodziła konieczność kontynuacji ich remontów na przełomie września i października. Wykonawcą będzie firma „Komet” Józef Marcinkiewicz, która zakończyła we wrześniu remont balkonów w budynkach Sternicza 129 i Sternicza 131. W związku z bardzo rzetelnym wykonywaniem prac przez wyżej wymienioną firmę, została podjęta decyzja o powierzeniu przeprowadzenia remontów balkonów w budynku Rozłogi 2 firmie „Komet” Józef Marcinkiewicz.

W I połowie września zostały zakończone prace mycia i zabezpieczenia elewacji przeciw glonom w budynku Siemiatycka 1. Zadania to realizowała firma „Linex” Piotr Łowczyk, która 5 lat temu wykonywała mycie i zabezpieczenie elewacji przeciw glonom w budynkach Sternicza 129 i Sternicza 131. W wyniku przeprowadzenia przeglądu pogwarancyjnego elewacji okazało się, że na ścianie północnej budynku pojawiły się skupiska glonów. Efektem tego jest przeprowadzenie przez ww. firmę nieodpłatnie czyszczenia elewacji budynku. W celu przedłużenia okres gwarancji do 7 lat Zarząd zlecił ww. firmie pomalowanie farbami silikatowymi ściany północnej budynku z zachowaniem warunków finansowych z ostatniego przetargu na roboty w budynku Siemiatycka 1.

Pod głosowanie został poddany wniosek Zarządu Spółdzielni w sprawie kontynuacji robót remontowych balustrad w budynku Rozłogi 2 oraz kontynuowania robót elewacyjnych w budynku Sternicza 129 i Sternicza 131.

*Wyniki głosowania:*

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

## Posiedzenie z 13.12.2018 r. – Protokół nr 8/2018.

### 1. Omówienie sprawozdania z przebiegu prac związanych z modernizacją wewnętrznej instalacji gazowej w budynkach Spółdzielni.

Tematykę tego punktu przedstawił Prezes Zarządu, który nadmienił, iż Zarząd w kwestii zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom Spółdzielni podjął jedyną możliwą decyzję, aby kompleksowo we wszystkich budynkach przeprowadzić prace związane z modernizacją wewnętrznej instalacji gazowej, polegającej na wymianie zaworów gazowych przy gazomierzu zbiorczym i kuchenkach gazowych oraz przebudowy podłączenia sztywnego kuchenek gazowych na podłączenia elastyczne.

W dalszej części wystąpienia Prezes Zarządu omówił sposób wyłonienia wykonawcy wyżej wymienionego przedsięwzięcia, który między innymi przedłużył udzieloną gwarancję na wykonaną polimeryzację na kolejne 10 lat.

Mówca odniósł się także do kwestii spełnienia restrykcyjnych wymagań bezpieczeństwa przez zawory oraz elastyczne wężyki, które zostały zastosowane w trakcie modernizacji instalacji gazowej.

Prezes poinformował również o przypadku pożaru, jaki miał miejsce w jednym z budynków Spółdzielni. Dzięki zastosowaniu omówionych wyżej elementów w trakcie modernizacji instalacji gazowej w tym budynku nie nastąpiło rozprzestrzenienie się pożaru i tym samym bezpieczeństwo mieszkańców nie było zagrożone.

W dalszej części posiedzenia głos zabrał Pan Robert Krawczak, który wskazał, iż w poprzednich latach przy przeglądach instalacji gazowej w budynkach Spółdzielni często stwierdzanymi usterkami były nieszczelności ujawnione pomiędzy zaworami a połączeniami sztywnymi z kuchenką gazową. W trakcie ostatniego przeglądu instalacji gazowej i wentylacyjnej, po przeprowadzeniu modernizacji instalacji gazowej, nie stwierdzano nieszczelności przy zaworach gazowych czy też podłączeniach kuchenek za pomocą elastycznych wężyków.

Poddany pod głosowanie został wniosek o przyjęcie przez Komisję Techniczną sprawozdania z przebiegu prac związanych z modernizacją wewnętrznej instalacji gazowej w budynkach Spółdzielni.

#### *Wyniki głosowania:*

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

### 2. Omówienie wniosku w sprawie korekty Planu remontów finansowanego z zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Zagadnienie omówił Prezes Zarządu, który poinformował, że Rada budynku Lazurowa 6 wystąpiła do Zarządu z prośbą dokonania zmiany zakresu prac remontowych poprzez

korektę Planu remontów finansowanego z zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Zakres zmian dotyczy rezygnacji z malowania klatek schodowych i wymiany gresu w tym budynku na rzecz przeprowadzenia remontu windy w kl. III i wykonaniu wymiany poziomów kanalizacyjnych.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną Radzie Nadzorczej przyjęcia korekty Planu remontów finansowanego z zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody” w zakresie prac remontowych w budynku Lazurowa 6.

*Wyniki głosowania:*

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

### **3. Omówienie wniosku w sprawie zatwierdzenia sposobu rozliczania kosztów montażu elektronicznych dwuczujnikowych podzielników centralnego ogrzewania z nadajnikiem radiowym E-ITN 30.51 i ich odczytu w budynkach Rozłogi 3, Rozłogi 4 i Rozłogi 5 i następnych budynków, w których będą montowane podzielniki.**

W tematykę tego punktu porządku obrad wprowadził Prezes Zarządu, który omówił podejmowane przez Zarząd działania w przedmiotowej sprawie. W wymienionych trzech budynkach zostały już zakończone prace polegające na regulacji instalacji centralnego ogrzewania. Przedmiotowe działania są wynikiem polityki zarządzania energią ciepłą przez Spółdzielnię, co zostało odzwierciedlone przez Walne Zgromadzenie podjęciem Uchwały Nr 14/WZ w dniu 9 czerwca 2017 r. Zainstalowanie indywidualnych podzielników ciepła w lokalach pozwala na racjonalne gospodarowanie ciepłem w budynku oraz wpływa na energooszczędne zachowania mieszkańców.

W dalszej części posiedzenia głos zabrala Pani Dorota Dolota - Członek Zarządu, która omówiła finansowanie wydatków montażu indywidualnych podzielników ciepła, wskazując 10 letni okres spłaty, czyli okres obowiązywania gwarancji urządzenia /podzielnika/.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną Radzie Nadzorczej przyjęcia sposobu rozliczania kosztów montażu elektronicznych dwuczujnikowych podzielników centralnego ogrzewania z nadajnikiem radiowym E-ITN 30.51 i ich odczytu w budynkach Rozłogi 3, Rozłogi 4 i Rozłogi 5 i następnych budynków, w których będą montowane podzielniki.

*Wyniki głosowania:*

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

## **Posiedzenie z 13.02.2019 r. – Protokół nr 1/2019.**

### **1. Omówienie wykonania Planu eksploatacji za 2018 rok i przedstawienie projektu Planu eksploatacji na 2019 r. oraz omówienie projektu planu rzeczowo-**

## **finansowego dla spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2019 rok wykonania „Planów remontów za 2018 r.”**

Prezes Zarządu przedstawił sposób omówienia poszczególnych dokumentów z zaznaczeniem, iż Pani Dorota Dolota wraz z Panią Grażyną Szewczyk na wstępie omówią wykonanie Planu eksploatacji za 2018 rok wraz z projektem Planu eksploatacji na 2019 rok, a następnie przedstawią projekt planu rzeczowo-finansowego na 2019 rok. Taki sposób realizacji tego punktu porządku obrad jest konieczny ze względu na potrzebę wyboru jednego z dwóch wariantów w kwestii zbycia lub wynajmu lokali użytkowych w inwestycji „Lazurowe Ogrody”, co z kolei przełoży się na wysokość uzyskanego przychodu z tych lokali.

W pierwszej części Członek Zarządu omówiła w szczególności poszczególne punkty wykonania planu eksploatacji za 2018 r. Ogólnie wykonanie planu za 2018 rok w zdecydowanej większości oscyluje w 100% realizacji. Globalnie Plan eksploatacji za 2018 rok wzrasta o 6%. W dalszej części posiedzenia Członek Zarządu odniósł się do zapisów projektu Planu eksploatacji na 2019 rok z omówieniem poszczególnych kosztów.

W tej części posiedzenia Członek Zarządu omówiła założenia do planu rzeczowo-finansowego na 2019 rok dla SM „Lazurowa” z podziałem kosztów eksploatacji po odliczeniach na poszczególne nieruchomości Spółdzielni. Wynikiem tych rozliczeń jest opracowanie Planu gospodarczo-finansowego na 2019 rok dla SM „Lazurowa”. Mówca odniósł się do wysokości obowiązującego na dzień dzisiejszy odpisu na fundusz eksploatacyjny, który jest daleko niewystarczający, co powoduje rokrocznie zwiększenia niedoboru w tym względzie. Należy zaznaczyć, iż tylko odpisy z zysków z realizowanych inwestycji umożliwiają tak dobre funkcjonowanie Spółdzielni przy dużych niedoborach funduszu eksploatacyjnego. Tylko inwestycje są motorem napędowym zmian w spółdzielni w kwestii utrzymania właściwego poziomu działalności remontowej i eksploatacyjnej starych zasobów.

W dyskusję włączył się Prezes Zarządu, który nadmienił między innymi, że zachodzi pilna konieczność podjęcia zdecydowanych działań w celu zmiany zabudowy centralnej części osiedla. Angażowanie środków finansowych w przyszłości w modernizację np. pawilonu „GROSS”, czy też pawilonu, w którym jest siedziba Spółdzielni będzie wyrzuceniem pieniędzy, innymi słowy wydatkowaniem środków, które nigdy się nie zwrócą.

Mając powyższe na uwadze Zarząd Spółdzielni podjął już działania niezbędne do wprowadzenia w życie koncepcji zabudowy centralnej części osiedla.

Zastępca Głównego Księgowego Pani Grażyna Szewczyk omówiła między innymi działalność społeczną, kulturalną i oświatową prowadzoną przez Naszą Spółdzielnię. Zwróciła uwagę, że w przyszłości konieczne będzie podniesienie opłaty na tę działalność ze względu na coraz wyższe koszty, które są ponoszone przez Spółdzielnię.

Następnym punktem, który omówiła Pani Grażyna Szewczyk były lokale użytkowe znajdujące się w inwestycji „Lazurowe Ogrody” w kontekście ich sprzedaży lub wynajmu. Ze względu na obecne warunki rynkowe w odniesieniu do lokali użytkowych zachodzi konieczność podjęcia decyzji przez członków KT i rekomendowanie jej RN w kwestii

wynajmu lokali użytkowych bądź ich sprzedaży, co będzie się wiązało z wysokością uzyskanego przychodu.

Kierownik Działu Techniczno-Eksploatacyjnego – Pani Małgorzata Galińska omówiła zestawienie zbiorcze planowanych kosztów remontów w 2019 roku ze zwróceniem uwagi na wydatki w poszczególnych pozycjach. Największe wydatki w bieżącym roku w zakresie remontów będą dotyczyły między innymi wymiany wodomierzy w zasobach Spółdzielni, ponieważ kończy się pięcioletni okres gwarancji tych urządzeń. Przez mówcę zostały również wskazane zamierzenia realizowane w budynkach w celu przedłużenia ich okresu użytkowania. Dotyczy to między innymi remontu dachów czy też wymiany poziomów kanalizacyjnych.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną Radzie Nadzorczej przyjęcia projektu „Planu rzeczowo-finansowego na 2019 r.” łącznie z wyborem Wariantu I finansowania prac remontowych z zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

*Wyniki głosowania:*

- |                      |          |
|----------------------|----------|
| ➤ za wnioskiem       | 7 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi  | 0 głosów |
| ➤ wstrzymujących się | 1 głos   |

Pod głosowanie został poddany kolejny wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną Radzie Nadzorczej przyjęcia wykonanie Planu eksploatacji za 2018 r. oraz przyjęcia projektu Planu eksploatacji na 2019 r.

*Wyniki głosowania:*

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

## **Posiedzenie z 18.04.2019 r. – Protokół nr 2/2019.**

W związku z decyzją Rady Nadzorczej podjętą na posiedzeniu w dniu 28 lutego 2019 r. w kwestii wspólnych posiedzeń Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej zwoływanych przy omawianiu kluczowych spraw dla funkcjonowania Spółdzielni /sprawozdań półrocznych i rocznych, planów remontów i eksploatacji itd./ posiedzenie w dniu 18 kwietnia br. było pierwszym w historii Naszej Spółdzielni wspólnym dla obu komisji. Z obrad połączonych komisji opracowany został jeden protokół.

### **1. Omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego za 2018 rok (wraz ze sprawozdaniem Biegłego Rewidenta).**

Wprowadzenia w tematykę tego posiedzenia dokonał Członek Zarządu Pani Dorota Dolota, która na wstępie omówiła ogólnie sprawozdanie /członkowie obu komisji otrzymali je w przekazanych materiałach/. W 2018 roku Zarząd był ten sam, co w ubiegłych latach, czyli Prezes Zarządu Zbigniew Gaca-Richter oraz Członek Zarządu



Dorota Dolota. Mówczyni poinformowała, iż w omawianym okresie odbyło się 11 posiedzeń Zarządu, wszystkie opisane w protokołach łącznie z podjętymi uchwałami i wnioskami. W ubiegłym roku odbyło się Walne Zgromadzenie w dniu 8 czerwca. Podjęte zostały uchwały dotyczące przyjęcia sprawozdania i planów remontów. Lustracja w Spółdzielni za 2017 rok odbyła się w styczniu 2019 roku. Pani Dorota Dolota kontynuując powiedziała, iż plan eksploatacji został wykonany w 100%. W kwestii zobowiązań i należności środki pieniężne są mniejsze ze względu na kończącą się inwestycję. Należności (zadłużenia) z tytułu opłat mieszkaniowych utrzymują się też na tym samym poziomie. Zobowiązania wobec dostawców zostały uregulowane na początku stycznia 2019 roku ze względu na terminy płatności przypadające na styczeń. Na funduszu remontowym Spółdzielnia ma nieduży niedobór w wysokości 18 799,12 zł. Jeśli chodzi o zadłużenia na lokalach mieszkaniowych to najwyższe zadłużenia mają budynki Lazurowa 4 i Rozłogi 4. Jest to związane głównie z będącymi w toku sprawami spadkowymi. Pani Dorota Dolota poinformowała, iż zostały wysłane rozliczenia z mieszkańcami. Większość opłat jest do zwrotu, łącznie około 401 tys. zł. W kwestii parkingów również jest nadpłata w wysokości 54 tys. zł.

Pani Grażyna Szewczyk nawiązała do działalności społecznej. Poinformowała, iż nic się tu nie zmieniło – nadal jest wynik ujemny. W związku z tym Zarząd wniósł o rekomendację na Walne Zgromadzenie o podwyższenie stawki od lokalu mieszkalnego a Spółdzielnia podwyższy opłaty od osób indywidualnych. Jeśli chodzi o inwestycje to są one realizowane zgodnie z założonymi nakładami. Na chwilę obecną Spółdzielnia ma pozwolenie na użytkowanie nieruchomości w związku z tym dokonywane są odbiory lokali. Spółdzielnia jest również zobligowana do podpisania aktów notarialnych, dlatego też zostanie sporządzone rozliczenie inwestycji i przedstawione na Radę Nadzorczą do akceptacji.

Pani Dorota Dolota w uzupełnieniu swojego wystąpienia poinformowała o przychodach z pożytków na danych nieruchomościach. Po opodatkowaniu dochód wynosi 91 tys. zł. Pożytki te zmniejszają niedobór na eksploatacji. Przychody minus koszty i minus pożytki to niedopłaty w kwocie 279 582,19 zł. Kolejno przedstawiła zysk z lokali użytkowych wynoszący 320 661,52 zł. Zysk ten pokryje niedobór na działalności statutowej oraz wystarczy na pokrycie niedoboru na funduszu remontowym.

Pani Małgorzata Galińska przedstawiła sprawozdanie z wykonania planu rzeczowo-finansowego za 2018 rok. Poinformowała, iż prace remontowe wykonane były zgodnie z tym planem. Następnie omówiła prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z prawem budowlanym oraz podała ich koszt, który wyniósł 96 260,00 zł. Kolejne prace wykonane w ubiegłym roku to prace dekarские, brukarskie, elektryczne, wodno-kanalizacyjne. Wykonano naprawę nawierzchni, projekt organizacji ruchu – przekroczenie z tego tytułu wyniosło 21 tys. zł. Kolejno usuwanie awarii – zaplanowana kwota wynosiła 40 tys. zł a wykonano za 113 tys. zł. W dalszej części przytoczyła inne prace remontowe wykonane w ubiegłym roku. Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego to m.in. docieplenia stropodachów, stropów piwnic, regulacja centralnego ogrzewania, montaż zaworów i termostatów oraz montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania. W 2018 roku wykonano regulację centralnego ogrzewania w budynku Rozłogi 3 oraz docieplenie stropów piwnic

w budynku Rozłogi 6. Pani Małgorzata Galińska podsumowała mówiąc, iż koszty na funduszu remontowym wyniosły 1 567 210,91 zł, wpływy od mieszkańców 1 548 411,79 zł. Saldo wynosi -18 799,12 zł.

Pani Dorota Dolota dodała, iż kilkanaście lat temu zyski z lokali użytkowych były w kwocie około 500 tys. zł. Aktualnie jest to kwota około 300 tys. zł. Ciężko jest uzyskać jakiegokolwiek większe przychody z lokali użytkowych. Mówca zaznaczyła, że nie zostaną zlikwidowane lokale użytkowe. Pawilon Lazuruwa 10 nie zostanie rozebrany. Jest on modernizowany i wytrzyma około ośmiu lat. Zmodernizowane będą budynki Rozłogi 8 i Lazuruwa 8, w których też powstaną lokale użytkowe. Będą dodatkowe trzy lokale w Lazuruwych Ogrodach i w Lazuruwej Przystani.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną Radzie Nadzorczej przyjęcia sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego za 2018 rok (wraz ze sprawozdaniem Biegłego Rewidenta).

*Wyniki głosowania:*

- |                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| ➤ <i>za wnioskiem</i>       | <i>9 głosów</i> |
| ➤ <i>przeciw wnioskowi</i>  | <i>0 głosów</i> |
| ➤ <i>wstrzymujących się</i> | <i>0 głosów</i> |

## **2. Omówienie założeń do planu rzeczowo-finansowego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazuruwa” na 2020 rok.**

Omówienie tego punktu porządku obrad dokonała Pani Grażyna Szewczyk przedstawiając plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni na 2020 rok. Zawarta została podwyżka 10 gr/m<sup>2</sup> na lokalach mieszkalnych i 3% na lokalach usługowych, co spowoduje, iż plan ten jest zrównoważony. Planowany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, który po uwzględnieniu pożytków nieruchomości planowany jest na kwotę 474 tys. zł i taką też kwotę Spółdzielnia uzyska z najmu lokali użytkowych. Koszty eksploatacji finansowane są i rozliczane na inwestycje Lazuruwe Ogrody, Lazuruwą Przystań a także ponoszą koszty najemcy lokali użytkowych. Wysokość odpisu na fundusz remontowy nie zmienia się. Wpływy na fundusz remontowy planowane są w wysokości 1 542 tys. zł.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną Radzie Nadzorczej przyjęcia założeń do planu rzeczowo-finansowego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazuruwa” na 2020 rok.

*Wyniki głosowania:*

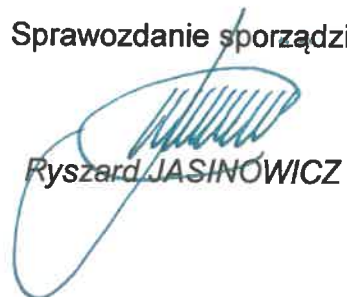
- |                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| ➤ <i>za wnioskiem</i>       | <i>9 głosów</i> |
| ➤ <i>przeciw wnioskowi</i>  | <i>0 głosów</i> |
| ➤ <i>wstrzymujących się</i> | <i>0 głosów</i> |

Ponadto należy zaznaczyć, iż z powyższego sprawozdania nasuwa się generalny wniosek, że mimo pewnych różnic występujących między członkami KT w rozumieniu konkretnych spraw, w sytuacji wymagalności podjęcia ostatecznej decyzji i tym samym

wzięcia na siebie odpowiedzialności, wyniki poszczególnych głosowań potwierdzają pełne zaangażowanie członków Komisji Technicznej w działania, których celem nadrzędnym jest szeroko rozumiany rozwój Naszej Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym członkowie Komisji Technicznej uczestniczyli również w odbiorach technicznych realizowanych remontów obiektów i modernizacji instalacji. Ponadto brali udział w pracach Komisji Przetargowej oraz komisji dot. zakupu działki zlokalizowanej przy ul Okrętowej. Szczegółowe dane dotyczące wymienionych gremiów znajdują się w dokumentach poszczególnych komisji.

Sprawozdanie sporządził



Ryszard JASINOWICZ

#### Podpisy Prezydium Komisji Technicznej

Ryszard JASINOWICZ

Marek SNOPIŃSKI



Warszawa, 25.04.2019 r.