

z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni

Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie

za okres od 11.05.2018 r. do 18.04.2019 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna pracowała w następującym składzie:

- *Marcin Stelmaszyński- Przewodniczący*
- *Michał Kapusta- Vice Przewodniczący*
- Krzysztof Płochocki
- Marek Owsianko
- Magdalena Koszada- Trzeszczkowska
- Aleksander Miklaszewski
- Ryszard Janikowski
- Konrad Rojek

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła posiedzenia w dniach:

2018-09-20, 2018-10-11, 2018-11-08, 2018-11-22, 2018-12-13, 2019-02-13, 2019-03-21,
18.04.2019.

W okresie sprawozdawczym komisja realizowała poszczególne punkty z przyjętego planu pracy Komisji Rewizyjnej, które zostało przyjęte na posiedzeniu z dnia 20.09.2018, według przyjętego Planu:

- analiza konta „Inne – biuro”
- omówienie raportu inżyniera kontraktu
- kontrola montażu kamer na osiedlu
- przyłącza gazu wymiana zaworów gazowych
- protokoły z przetargów

Na pierwszym posiedzeniu Komisji Rewizyjnej, które odbyło się 20.09.2018 Komisja Rewizyjna zapoznała się i omówiła Sprawozdanie Zarządu za I półrocze 2018 roku.

Prezes Zarządu potwierdził, iż zakładane wyniki finansowe zostały osiągnięte. W działalności remontowej wykonanie jest na poziomie satysfakcjonującym. Na bieżąco finansowane są wszystkie remonty.

Prezes Zarządu omówił również część dotyczącą inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Dokonano omówienia kwestii rezerwacji mieszkań w nowej inwestycji Lazurowa Przystań. Prezes Zarządu przyjął uwagi Komisji i stwierdził, iż prawa członków są równe, ale planuje wprowadzić zapis, iż pierwszeństwo w rezerwacjach mają członkowie Spółdzielni, którzy nie nabyli mieszkań i Ci członkowie Spółdzielni będą mogli w pierwszej kolejności mieszkania wybrać i zarezerwować.

Pani Grażyna Szewczyk omówiła również działalność społeczną Spółdzielni. Przychody z tego tytułu otrzymywane są z lokali mieszkalnych – każdy lokal płaci 1 zł. Dodała, iż są także dodatkowe wpływy w postaci odpłatnych karnetów za zajęcia plastyczne dla dzieci. Przychody, które Spółdzielnia otrzymała na 30.06.2018 roku w pełni pokryły koszty.

Prezes Zarządu stwierdził, że część zadań remontowych jest w trakcie realizacji i nie ma zagrożeń, żeby te zadania nie zostały wykonane.

Prezes Zarządu odniósł się także do wykonania modernizacji oświetlenia klatek schodowych oraz rozpoczętej wymiany oświetlenia zewnętrznego na energooszczędne. Po analizie zużycia energii zmniejszają się o ponad 60%.

Wniosek o rekomendację sprawozdania Zarządu z działalności za I półrocze 2018 roku przyjęto jednogłośnie bez zastrzeżeń

Zaproponowano Plan Pracy Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2018 roku:

- analiza konta „Inne – biuro”
- omówienie raportu inżyniera kontraktu
- kontrola montażu kamer
- przyłącza gazu
- protokoły z przetargów,

Plan pracy Komisji Rewizyjnej został zaprezentowany na kolejnym posiedzeniu Komisji Rewizyjnej w dniu 11 października 2019 i zostało zarekomendowane na Radę Nadzorczą, która zaakceptowała plan Pracy Komisji Rewizyjnej w dniu 25 października 2019 roku.

Na posiedzeniu w dniu 08 listopada 2019 dokonano analizy konta księgowego „Inne Biuro” oraz analizy dokumentów w sprawie montażu kamer na osiedlu.

Spółdzielnia posiada opracowaną przez Kierownika Jednostki, zgodnie ze standardami rachunkowości Politykę Rachunkowości, która wyłożona jest do wglądu w siedzibie Spółdzielni. W Polityce opisane jest między innymi, gdzie i jakie koszty kataloguje się na kontach.

Członek Zarządu- Główna Księgową Pani Dolota Dorota powiedziała, iż jak w każdej firmie bywa, a szczególnie w Spółdzielni, są zakupy, które nie bardzo jest możliwość umiejscowić w innej pozycji. Konto dawno zostało stworzone, wcześniej na cele remontu biura a następnie zostało odpowiednio zmniejszone. Od 2016 roku zostało zmniejszone o 5 tysięcy złotych, gdzie aktualnie jest kwota 25 tysięcy złotych. Reasumując w tym punkcie są pozycje, które nie bardzo mają przypisanie w planie eksploatacji.

Markowiak Agata, osoba odpowiedzialna za monitoring w SM, omówiła system monitoringu, który został zainstalowany dla bezpieczeństwa mieszkańców osiedla. Montaż monitoringu w pojedynczych punktach osiedla jak np. na placu handlowym, gdzie jest spory ruch i różne zdarzenia się dzieją. Poprzez rozbudowę systemu dzięki montażowi na parkingach będących w zarządzie Spółdzielni, a także przed klatkami budynków. Tendencja była, aby w klamry zamknąć teren Spółdzielni i wszystkie budynki, które są na obrzeżach osiedla były w monitoring uzbrojone. Zostały trzy budynki wewnętrzne – Rozłogi 3, 5 i 7. Prawdopodobnie jeśli będzie występować zapotrzebowanie i złożone zostaną wnioski z Rad Budynków Spółdzielnia będzie sieć monitoring dalej rozbudowywać.

Procedura udostępniania nagrań jest taka, iż na wniosek mieszkańca zabezpieczane jest nagranie, które mieszkańcom nie jest udostępniane. Następnie mieszkaniec może dokonać zgłoszenia zdarzenia na policję a wtedy na wniosek policji otrzymuje ona nagranie.

Nagrania nie są udostępniane mieszkańcom w celu ochrony prywatności mieszkańców.

Na posiedzeniu w dniu 22.11.2018 omówiono wnioski w sprawie aktualizacji stawek opłat za media (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i opłaty stałej c.o. i c.w.) oraz omówiono Raporty Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Prezes Zarządu stwierdził, iż Zarząd przyjął wniosek Kierownika Działu Technicznego dotyczący wprowadzenia od dnia 1 stycznia 2019 roku aktualizacji stawek opłat opierając się na fakturach oraz decyzję Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. Wynikiem tego jest wprowadzenie regulacji wysokości zaliczek wnoszonych na centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i opłatę stałą. Jeśli nie zostanie to wprowadzone to wnoszone opłaty nie będą pokrywały ponoszonych wydatków. Ostatnia regulacja wprowadzona była w 2015 roku. Prezes Zarządu dodał, iż Spółdzielnia jest na początku regulacji instalacji centralnego ogrzewania i nie na wszystkich budynkach zostały zakończone przedsięwzięcia termomodernizacyjne więc niektóre budynki będą miały zwroty, a niektóre niedopłaty.

Głosy dotyczące podzielników ciepła są mocno podzielone. Każda strona posiada swoje własne argumenty. Wszyscy jednak zgodni są, że konieczne jest wprowadzenie regulacji, która, będzie zachęcać do oszczędzania energii cieplnej (centralne ogrzewanie, podgrzanie

wody i opłaty stałej c.o. i c.w.). Najlepszym sposobem na ten moment jest wprowadzenie podzielników ciepła i edukacja mieszkańców w zakresie ich użytkowania. Komisja Rewizyjna jest otwarta na sugestie Mieszkańców w zakresie zastosowania odpowiedniej metody.

Problem ekologii jest jednym z Priorytetów Rządu Polskiego, który jest przekładany bezpośrednio na Obywateli. Rząd Polski poprzez wzrost cen energii, wprowadzanie dotacji, systemu kar mobilizuje do złożonych wysiłków w zakresie ograniczania emisji CO₂ do atmosfery. Istotne jest podejmowanie stosownych kroków w zakresie stosowania polityki oszczędzania energii cieplnej.

W dalszej części posiedzenia omówiono Raporty Inżyniera Kontraktu.

Prezes Zarządu przedstawił, iż w procesie inwestycyjnym uczestniczą osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Generalny Wykonawca zabezpiecza Kierownika budowy i inżynierów kierowników odpowiedzialnych za poszczególne branże. Dodatkowo "Łucz-Bud" wprowadza także koordynatora, który zajmuje się inwestycjami prowadzonymi w pobliżu. Spółdzielnia nie chcąc budować własnych służb inwestycyjnych posiłkuje się funkcją Inżyniera Kontraktu. Spółdzielnia skorzystała z usług Inżyniera Kontraktu czyli firmy zatrudniającej inspektorów nadzoru poszczególnych branż, dokonującej odbiorów oraz dbającej o to, aby harmonogram rzeczowy i finansowy inwestycji był realizowany zgodnie z podpisaną umową.

W początkowym okresie inwestycji Inwestor organizował co tydzień narady koordynacyjne z udziałem Inżyniera Kontraktu oraz branżowych inspektorów nadzoru a także wszystkich przedstawicieli od Generalnego Wykonawcy. Na podstawie narad koordynacyjnych powstają protokoły stanowiące drugą część raportu. W połowie inwestycji narady koordynacyjne odbywały się co 2 tygodnie. W końcowym etapie inwestycji ponownie co tydzień. Jest 60 narad potwierdzonych protokołami. Zanim Zarząd podejmie decyzję strategiczną to pod względem merytorycznym podjęcie tej decyzji rozstrzygają służby techniczne czyli Inżynier Kontraktu. W związku z powyższym sporządzane są protokoły konieczności podpisywane przez trzy strony: przedstawiciele Wykonawcy, wszyscy przedstawiciele Inżyniera Kontraktu będący na budowie oraz ze strony Inwestora Prezes Zarządu oraz Katarzyna Bednarek Koordynator Działu Inwestycji. Inżynier Kontraktu został zobowiązany umową do sporządzania raportów raz na kwartał. Raport odzwierciedla wszystkie czynności, które występowały w ramach procesu inwestycyjnego w danym okresie. Porównywany jest harmonogram rzeczowy do harmonogramu Generalnego Wykonawcy oraz opisywane są wszystkie zdarzenia, które miały istotny wpływ na wymiar finansowy w harmonogramie finansowym.

Pan Wiśniewski Arkadiusz przedstawił cel Inżyniera Kontraktu, którym jest przede wszystkim dbanie o interesy Inwestora pod względem wydatków, terminów i jakości robót. Zadania te realizowane są przez zespół ludzi. Raport zawiera głównie sprawozdawczość Spółdzielni w zakresie finansów w stosunku do harmonogramu jaki został zaakceptowany. Znajduje się szereg tabel obrazujących postęp robót w zależności od etapu, plan na następne kwartały. Inne elementy znajdujące się w raporcie są to element informacyjne, np. postęp prac w zakresie zaawansowania osobowego, zebrane są protokoły konieczności.

Inżynier Kontraktu został wyłoniony w drodze przetargu zgodnie z obowiązującymi Regulacjami w Spółdzielni. Istotnym kryterium wyboru Inżyniera Kontraktu był fakt, iż jest on obecny na placu budowy przez cały okres inwestycji. Zatrudnienie Inżyniera Kontraktu ograniczyło koszty osobowe spółdzielni związane z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego, gdyż nie wymagało zatrudnienia we własnych zasobach specjalistów Branżowych niezbędnych do realizacji zadania inwestycyjnego.

Prezes Zarządu potwierdził, że inwestycja nie jest zagrożona. Pod względem finansowym jest na plusie 5 mln.

Kolejne posiedzenie Komisji Rewizyjnej odbyło się w dniu 13 grudnia 2019 roku. Omówienie protokołów z przetargów zrealizowanych w drugim półroczu 2018 r.

Omówiono sprawozdania z przebiegu prac związanych z modernizacją wewnętrzną instalacji gazowej w budynkach Spółdzielni, wnioski w sprawie korekty planu remontów finansowanego z zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody”, wnioski w sprawie zatwierdzenia sposobu rozliczenia 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 kwestii przetargów ustalono, że o postępowaniach przetargowych, które dotyczą bezpośrednio budynku a nie są to roboty o specjalistycznym charakterze Spółdzielnia powiadamia przedstawicieli Rad Budynku. Mogą uczestniczyć w wyborze oferenta i głosować. Również o czynnościach odbiorowych dotyczących prac danego budynku Spółdzielnia powiadamia Rady Budynków. Zazwyczaj członkowie Rad Budynków oprócz przedstawicieli Komisji Technicznej i inspektorów nadzoru uczestniczą w odbiorach robot.

Komisja Rewizyjna przyjęła protokoły z przetargów i stosunkiem 7:1 zarekomendowała Radzie Nadzorczej Protokół.

Kolejnym punktem posiedzenia, które odbyło się tego dnia było omówienie sprawozdania z modernizacji wewnętrznej instalacji gazowej w budynkach spółdzielni.

Prezes Zarządu powiedział, iż w dokumencie, który został podpisany przez Inspektora nadzoru i przez niego zestawione zostały zdarzenia, które są związane z postępowaniem przetargowym, z zawartą umową i z zasadami rozliczenia tego zadania. Najbardziej istotne w tym przedsięwzięciu było to, że w trakcie corocznych przeglądów instalacji gazowych na protokółach wskazywane są najczęściej występujące miejsca uchodzenia gazu z instalacji. Tymi miejscami były: główny zawór gazowy, kuchenka, sztywne połączenia albo wężyk przy kuchence gazowej. Przypomniał też, że w ostatnich latach Spółdzielnia robiła polimeryzację instalacji gazowej z gwarancją 10cioletnią. Poszukiwane było takie rozwiązanie, które zwiększyłyby bezpieczeństwo użytkowania tej instalacji, zwiększyłyby okres gwarancji na polimeryzację instalacji gazowej. W ramach wybranej oferty firmy Gazrem uzyskano cenę za wymianę zaworu gazowego w lokalu na kurki kulowe do gazu o nazwie techniczno-handlowej 4Tech. W ten sposób spełniono także wymogi dotyczące odporności zaworów na działanie wysokich temperatur, które określone są w normie unijnej z dnia 1 września 2012 r. norma europejska EN331:1998/A1:2010. Dodał, że do wglądu Komisji dołącza certyfikaty zgodności, charakterystykę techniczną i deklarację producenta. Zawory, które zastosowano, charakteryzują się czterema głównymi cechami, których nie miały zawory zamontowane w lokalach poprzednio. Największą innowacją jest nowy opatentowany system uszczelniania. Kula zaworu, oprócz uszczelki teflonowych posiada dodatkowe uszczelnienie w postaci pierścieni miedzianych. Gdy w wyniku pożaru temperatura otoczenia zaworu wzrasta uszczelki teflonowe i gumowe ulegają stopieniu. W ich miejsce pozostają pierścienie miedziane, które w wyniku rozszerzalności cieplnej materiału doszczelniają zawór. W ten sposób wyciek gazu zostaje zahamowany i ryzyko wybuchu gazu zminimalizowane. Gwarancja wynosi 25 lat. Podobne rozwiązanie zastosowane jest w węzłach giętkich typ FPGS z zakończeniem 04b. Są to rozwiązania opatentowane i dopuszczone do obrotu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Nie kierowano się estetyką zaworu, jedynie parametrami technicznymi, które minimalizują zagrożenie. W ostatnim okresie w wielu wspólnotach mieszkaniowych występowały wybuchy gazu powodujące katastrofalne nieodwracalne skutki. Spółdzielnia zdecydowała się na tę wymianę, gdyż posiadała środki z zysku z inwestycji o co wystąpiono do Rady Nadzorczej. Zostało to najpierw przez Komisję Techniczną a następnie przez Radę Nadzorczą zaakceptowane w formie głosowania.

Pan Robert Krawczyk potwierdził, że w tym roku nie było żadnych przecieków gazu. W poprzednich latach było od kilku do kilkunastu zgłoszeń o wyciekach gazu przy wężykach i przy zaworach. Po otrzymaniu zgłoszenia natychmiast wysyłani byli konserwatorzy i te nieszczelności były usuwane. W tej chwili, po wymianie zaworów gazowych nie było żadnych zgłoszeń o przeciekach.

Śluszonym było działanie Spółdzielni, która w tej kwestii chce mieć 100% gwarancji, że wymiana wewnętrznej instalacji gazowej na urządzenia posiadające aktualne atesty i spełniające wymogi. W opinii Komisji Rewizyjnej działanie kompleksowe, dopełniające podjęte w okresie ostatniej dekady działania zmierzające do modernizacji całego układu gazowego przyczyniło się do ograniczenia kosztów zakup akcesoriów. Jeśli by mieszkańcy mieli kupować wężyki indywidualnie, płaciliby ceny detaliczne. Dzięki kompleksowej wymianie dokonano zakupu hurtowego. Cena wykonawcy wyniosła 35 zł, natomiast przy zakupie detalicznym ponad 50 zł.

Komisja Rewizyjna przyjęła sprawozdanie z przebiegu prac związanych z modernizacją wewnętrzną instalacji gazowej w budynkach Spółdzielni bez uwag i zarekomendowała go Radzie Nadzorczej w stosunku głosów 6:1.

Następnie Prezes Zarządu przedstawił, iż w tym samym dokumencie na który powoływał się wcześniej, "Planowane prace remontowe finansowane z zysków z inwestycji Lazurowe Ogrody nalata 2018-2019", jest pozycja dotycząca budynku Lazurowa 6. Planowane było wykonanie remontu klatek schodowych poprzez malowanie oraz inne prace. Zostało to pozytywnie rekomendowane oraz opiniowane na Walnym Zgromadzeniu. Miesiąc temu odbyło się zebranie z Radą Budynku i mieszkańcami tego budynku. Mieszkańcy poprzez głosowanie i protokół, który dostarczyli do Zarządu wnieśli o korektę tej pozycji i oczekują, że zamiast remontu klatek schodowych dokonamy wymiany windy na klatce III oraz wymiany kanalizacji poziomej w piwnicach.

Komisja Rewizyjna zarekomendowała wniosek w sprawie korekty planu remontów finansowanego z zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Wniosek przyjęto.

W celu zachęcenia mieszkańców do oszczędzania montowane są elektroniczne podzielniki kosztów centralnego ogrzewania z możliwością radiowego odczytu. Przypomniał również, że zastosowane są urządzenia umożliwiające odczyt i są kompatybilne z systemem rozliczeń, który stosowany jest dla wodomierzy na terenie Spółdzielni. Spółdzielnia chciałaby zaproponować system rozliczeń za zamontowane podzielniki i odczyt, aby członków Spółdzielni obciążać w ten sposób, że ilość podzelników pomnożona przez ich cenę i to rozdzielone na 10 lat i do tego cena za odczyt podzelnika, czyli 8 zł za sztukę. Byłoby to rozliczane z mieszkańcami w stosunku rocznym w momencie dokonywania rozliczenia za centralne ogrzewanie. Do materiałów załączone są przykładowe koszty dotyczące mieszkań w budynkach, w których modernizacja przeprowadzana była ostatnio. W ten sposób koszt zamontowanych podzelników nie będzie drastyczny i jednorazowy i nie będzie tak odczuwalny dla członków Spółdzielni. Podobną metodę zastosowano przy wodomierzach. Finansowanie podzelników z funduszu remontowego jest niewskazane, ponieważ jest to

urządzenie będące integralną częścią systemu rozliczeń centralnego ogrzewania. Prezes odwołał się do przykładu budynku, na którym były pilotażowo zamontowane podzielniki, Rozłogi 7. Po jednym sezonie grzewczym zużycia w poszczególnych lokalach spadły o połowę.

Wyjaśniono, że chodzi o to by zrównoważyć grzanie na całym budynku. Nie będzie jeden lokal dogrzewał sąsiednich mieszkań grzejąc na maksimum, ale też nie może ich schładzać. Doprowadza się wtedy do zawilgocenia budynku. Przy regulacji i nastawach wstępnych się to nie zadzieje. Mając podzielnik z urządzeniem elektrycznym można identyfikować czy ktoś np. nie wyniósł grzejnika lub nie zdemontował tego urządzenia.

Prezes Zarządu powiedział, że wszystkie firmy, które dostarczają podzielniki kosztów utrzymują się później z ich rozliczania. Teoretycznie można odkupić licencję ale wiąże się to z tym, że potrzebny jest pracownik, który zajmie się odczytem.

Z firmą Powogaz Spółdzielnia jest związana od dawna, wszystkie wodomierze na terenie Spółdzielni są z firmy Powogaz, tak samo jak nakładki radiowe. Spółdzielnia odkupiła system i sama rozlicza wodę.

Wniosek w sprawie zatwierdzenia sposobu rozliczenia 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, bez uwag. Wniosek przyjęto.

Prezes Zarządu powiedział, że przystąpiono do czynności odbiorowych na inwestycji. Przekazywane są klucze mieszkańcom budynku B1. Odebrany jest budynek B2 przez służby techniczne Spółdzielni. W trakcie odbioru jest budynek B4. Zgłoszony został odbiór do Państwowej Straży Pożarnej, rozpoczyna się od wtorku 18.12.2018 r. Zgłoszona została gotowość do odbioru przez sanepid. Składany jest wniosek do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie tego osiedla.

Kolejne posiedzenie odbyło się w dniu 13 luty 2019. na posiedzeniu omówiono projekt planu rzeczowo-finansowego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2019 rok.

Szewczyk Grażyna potwierdziła, iż punktem wyjścia do stworzenia planu rzeczowo-finansowego na 2019 rok jest wykonanie planu za rok 2018. Koszty eksploatacji zostały wykonane na poziomie 99%, choć w kilku pozycjach planu eksploatacji są przekroczenia. Przekroczenia te jednak są niezależne od Spółdzielni, gdyż są to usługi i wynagrodzenia wzrastające niezależnie od Spółdzielni. Koszty eksploatacji, tak jak w latach ubiegłych, są finansowane z opłat wnoszonych przez członków i właścicieli lokali a także przez inwestycję Lazurowe Ogrody. Plan eksploatacji na 2019 rok jest to kwota 3 118 000 zł. Finansowana jest

dodatkowo z dwóch źródeł: z kosztów Lazurowej Przystani i z działalności gospodarczej. Szewczyk Grażyna przypomniała, iż koszty które zostały sfinansowane przez dotychczasowe inwestycje to: Lazurowy Zakątek pokrył koszty wielkości 800 000 zł w latach ubiegłych, a Lazurowe Ogrody 1 400 000 zł.

Prezes Zarządu powiedział, iż trzeba wprost powiedzieć, że gdyby nie realizowane inwestycje to stawka eksploatacji musiałaby być podniesiona na dzień dzisiejszy minimum do 2,50 zł. Aktualnie jest 1,76 zł.

Za 2018 rok działalność społeczna zamyka się niedoborem 6 682 zł. W związku z powyższym Zarząd wnosi do Rady Nadzorczej o rekomendację na Walne Zgromadzenie celem podjęcia uchwały o podwyższeniu odpłatności na działalność społeczną z 1 zł za lokal na przynajmniej 3 zł.

Prezes Zarządu dodał, iż Klub Seniora znajduje się w piwnicy budynku Rozłogi 3. Seniorzy zostali poproszeni, żeby się zorganizowali w formie stowarzyszenia. Ustalona została odpłatność symboliczna pokrywająca koszty eksploatacji. Nie byli w stanie udźwignąć tego ciężaru w związku z czym zostało im jedno pomieszczenie a pozostałe zostały przeznaczone na prowadzenie zajęć dla dzieci w grupach 8-10 osobowych.

Prezes Zarządu powiedział, że budynku Lazurowa 4 i Lazurowa 6 to największe budynki na osiedlu. Oba mają dachy dwupłaszczyznowe. Planowany był remont części wyższej. Natomiast stan techniczny niższej części jest na tyle zły, że Spółdzielnia chce to wykonać kompleksowo.

Komisja Rewizyjna zarekomendowała plan rzeczowo-finansowy dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na rok 2019 z wariantem zakładającym sprzedaż lokalu usługowego w inwestycji Lazurowe Ogrody. Wniosek przyjęto jednogłośnie.

Dodatkowo Prezes Zarządu poinformował, że Spółdzielnia podjęła kroki, aby wykonać inwentaryzację, dokumentację na regulację, wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania. Jeżeli Rada Budynku ustalając określone zasady głosowania (uzyskując 50% głosów) ustali, że Spółdzielnia ma instalować podzielniki kosztów to podzielniki te będą instalowane. Jeśli ustali, że nie to nie będą one instalowane i mieszkańcy będą rozliczani starą metodą czyli od m².

Kolejne posiedzenie odbyło się w dniu 21.03.2019. Na posiedzeniu Omówiono i zatwierdzono planu pracy Komisji Rewizyjnej na I półrocze 2019 roku oraz uzyskano informacja Zarządu w sprawie prowadzonej działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.

Komisja Rewizyjna zarekomendowała Plan Pracy Komisji Rewizyjnej Radzie Nadzorczej, która na posiedzeniu w dniu 28 marca 2019 przyjęła Plan pracy Komisji do realizacji z następującymi punktami:

- omówienie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej w Spółdzielni
- Omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018
- Sprawdzenie realizacji zadania modernizacji oświetlenia klatek schodowych i terenów spółdzielni
- omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za czwarty kwartał 2018 roku
- kontrola przetargów na roboty remontowo- budowlane, które odbyły się w I półroczu 2019 roku.

Prezes Zarządu szczegółowo omówił realizację działań w zakresie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej. Działalność jest oceniana bardzo wysoko przez Zarząd jak i osoby korzystające z Klubu Malucha oraz Klubu Seniora.

Komisja Rewizyjna rekomenduje działalność społeczną, kulturalną i oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię.

Kolejne posiedzenie Komisji Rewizyjnej odbyło się w dniu 18.04.2019. Było to pierwsze posiedzenie Komisji Łączonych- Rewizyjnej i Technicznej.

Na posiedzeniu komisji łączonych omówiono kwestie wspólne dla obu komisji:

1. Zapoznanie się z protokołem z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 21.03.2019 r oraz z protokołem z posiedzenia Komisji Technicznej z dnia 13.02.2019 r.
2. Omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego za 2018 rok (wraz ze sprawozdaniem Biegłego Rewidenta).
3. Omówienie założeń do planu rzeczowo-finansowego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2020 rok.
4. Omówienie realizacji zadania modernizacji oświetlenia klatek schodowych i terenów Spółdzielni.

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. Dołota Dorota 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.

Dolota Dorota poinformowała, iż właśnie zostały wysłane rozliczenia z mieszkańcami. Większość opłat jest do zwrotu, około 401 tys. zł. W kwestii parkingów również jest nadpłata, w wysokości 54 tys. zł. Zatem będzie z czego zmodernizować ogrodzenie na parkingach.

Szewczyk Grażyna 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.

Dolota Dorota uzupełniła swoją wypowiedź informując o przychodach z pożytków na danych nieruchomościach. Po opodatkowaniu, czyli 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.

Galińska Małgorzata przedstawiła sprawozdanie z wykonania planu rzeczowo-finansowego za 2018 rok. Poinformowała, iż prace remontowe wykonane były zgodnie z tym planem. Rozliczenie planu rozpoczyna się remontem dźwigów osobowych. Pozycja ta rozliczana jest spłatą rat za dzierżawę dźwigów.

Planowana jest podwyżka o 10 gr od przyszłego roku na eksploatacji oraz podwyżka na lokalach użytkowych o 3%.

Szewczyk Grażyna przedstawiła plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni na 2020 rok. Zawarta została podwyżka 10 gr na lokalach mieszkalnych i 3% na lokalach usługowych co spowoduje, iż plan ten jest zrównoważony. Planowany wynik na gźmie, który po uwzględnieniu pożytków nieruchomości będzie planowany wynosił 474 tys. zł, taką kwotę uzyska Spółdzielnia z najmu lokali użytkowych. Koszty eksploatacji finansowane są i rozliczane na inwestycje Lazurowe Ogrody, Lazurową Przyszań a także ponoszą koszty najmu lokali użytkowych. Stawka dla lokalu mieszkalnego jest obniżona. Jest to tzw. niedobór planowany. Nigdy lokal mieszkalny nie płacił całych kosztów eksploatacji tylko były one pomniejszane o odpisy w inne działalności. Fundusz remontowy się nie zmienia. Wpływy na fundusz remontowy są w wysokości 1 542 tys. zł.

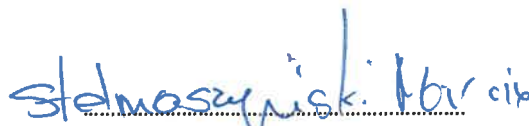
Galińska Małgorzata omówiła temat modernizacji oświetlenia. Modernizacja oświetlenia na osiedlu realizowana była na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 5 z dnia 11.03.2013 roku. Modernizacja zakończyła się w 2014 roku. Wykonano wymianę opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na energooszczędne. Wówczas była podpisana umowa z firmą ADS Dariusz Smuniewski mówiąca o tym, iż spłata za wykonanie prac ma się odbyć w okresie 5 lat. Prognoza spłaty poniesionych kosztów była na 8 lat. Kwota umowy wynosiła 502 200 zł. Wykonano także dodatkowe prace poprawiające efektywność energetyczną. Ich wartość wyniosła 201 675,13 zł. Zatem łączna wartość prac wyniosła 703 875,13 zł. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej w latach 2013-2018 wyniosło ono 435 814,71 zł. Są zatem oszczędności. Spółdzielnia otrzymała też, na podstawie audytów energetycznych, świadectwa efektywności energetycznej przyznawane przez Główny Urząd Energetyki. SM w ramach zwrotów kwot z tytułu tzw. białych certyfikatów odzyskała część poniesionych nakładów w formie wypłat (w kwocie ok. 140 000zł) przeznaczonych na fundusz remontowy. Podpisana została umowa z dostawcą energii elektrycznej Energia Polska na dostawę energii. Oczekiwano, iż ceny będą na poziomie 25 gr za kWh. Natomiast zostały ogłoszone państwowe podwyżki za energię. W wyniku tego stawka wzrosła do 38 gr za kWh.

Do umowy z ADS Dariusz Smuniewski dołączony został harmonogram spłat. Była to kwota 10 500 zł miesięcznie. Spłaty trwały do czerwca 2017 roku. Dariusz Smuniewski miał podpisaną umowę z PKP Energetyką. Dlatego Spółdzielnia nie poniosła dodatkowych kosztów w związku ze spłatą kwoty 502 200 zł.

Przedsięwzięcia związane z energooszczędnością i poprawą bezpieczeństwa będą kontynuowane w latach następnych gdyż jest to zgodne z przyjętą przez Walne Zgromadzenie uchwałą Nr 14 z dnia 9.06. 2017 określającą Kierunki Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej i Strategią Remontową na lata 2017 -2021.

Komisja Rewizyjna podczas dokonanych kontroli nie zgłosiła żadnych strzeżeń co do prowadzonej przez Zarząd działalności.


.....
Michał Kapusta
V -ce Przewodniczący Komisji Rewizyjnej


.....
Marcin Stelmaszyński
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej