

SPRAWOZDANIE

Z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni

Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie

Za okres od 18.04.2019 do 12.03.2020

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:
18.04.2019, 17.06.2019, 12.09.2019, 14.11.2019, 12.12.2019, 06.02.2020

W okresie sprawozdawczym komisja realizowała poszczególne punkty:

- omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego za 2018 rok (wraz ze sprawozdaniem Biegłego Rewidenta),
- omówienie założeń do planu rzeczowo-finansowego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2020 rok,
- omówienie realizacji zadania modernizacji oświetlenia klatek schodowych i terenów Spółdzielni,
- omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za okres od 16.09.2018 r do 25.12.2018 r.
- omówienie Instrukcji Przetargowej na wybór Generalnego Wykonawcy przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie. Rekomendacja Radzie Nadzorczej,
- omówienie Instrukcji Przetargowej na wybór Inżyniera Kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie,
- omówienie ostatecznego kosztu końcowego budowy i ustalenie ostatecznych wkładów budowlanych lokalu mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego w inwestycji „Lazurowe Ogrody”,
- omówienie sprawozdania z działalności Zarządu za I półrocze 2019 r,
- w dniu 14.11.2019 dokonano Kontroli przetargu na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie,
- dokonanie kontroli przetargów przeprowadzonych w II półroczu 2019 roku,
- omówienie projektu planu rzeczowo-finansowego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2020 rok. Rekomendacja Radzie Nadzorczej.

Na posiedzeniu łączonych Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej, które odbyło się 18.04.2019 omówiono między innymi Sprawozdanie Zarządu za 2018 rok.

Dolota Dorota na wstępie powiedziała, że w 2018 roku Zarząd był ten sam co w ubiegłych latach – Prezes Zbigniew Gaca-Richter oraz Członek Zarządu Dorota Dolota. Poinformowała, iż 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. Dolota 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.

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, jednocześnie Spółdzielnia podwyższy opłaty dla osób uczestniczących w zajęciach plastycznych.

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. Kolejną przedstawiła zysk z lokali użytkowych wynoszący 320 661,52 zł.

Galińska Małgorzata przedstawiła sprawozdanie z wykonania planu rzeczowo-finansowego za 2018 rok. Poinformowała, iż prace remontowe wykonane były zgodnie z tym planem.

Na kolejnym posiedzeniu łączonych Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej w dniu 17.06.2019 Prezes Zarządu poinformował o Raporcie Inżyniera Kontraktu za okres od 16.09.2018 r do 25.12.2018 r., stwierdzając, iż jest to raport kwartalny, sporządzony w ustalonej szacie graficznej. W raporcie zaprezentowano większość zdarzeń, które występowały w tym okresie pokazując zaawansowanie robót w poszczególnych branżach. Kończy się podsumowaniem rozliczenia finansowego zgodnie z przyjętym harmonogramem rzeczowo-finansowym.

Prezes Zarządu powiedział, iż dużym utrudnieniem było wykonywanie robót na styku z terenami innych właścicieli. Prace były wykonywane w reżimach określonych przez ZDM, czy dostawców mediów.

Prezes Zarządu poinformował, iż zgodnie z regulaminem realizacji przetargów do kompetencji Rady Nadzorczej należy akceptacja instrukcji przetargowej dotyczącej m.in. wyboru Generalnego Wykonawcy. Instrukcja ta jest taka sama jak przy poprzednich inwestycjach.

Prezes Zarządu odpowiedział, iż kalkulując koszty zakłada się, iż mogą nastąpić wzrosty cen materiałów czy robocizny. Stworzona jest zatem rezerwa, którą oczywiście niekoniecznie trzeba wykorzystać. W przypadku inwestycji „Lazurowa Przystań” będzie to 5% wartości robót budowlanych.

Prezes Zarządu poinformował, iż podobnie jak w przypadku instrukcji na wybór Generalnego Wykonawcy również instrukcja na wybór Inżyniera Kontraktu jest analogiczna jak przy inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Szewczyk Grażyna powiedziała, iż zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwagi na zakończenie procesu inwestycji „Lazurowe Ogrody”, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest do rozliczenia kosztów przedmiotowej inwestycji i ustalenia jednostkowego kosztu budowy lokalu czyli wkładu budowlanego lokalu. Dodała, iż zostały wybudowane 4 budynki mieszkalne w tym 3 budynki z lokalami usługowymi z 3 garażami podziemnymi. W sumie wybudowano 19 183,88 m² powierzchni mieszkalno– użytkowej w tym 3 lokale usługowe, 1 lokal mieszkalny i 35 miejsc postojowych zewnętrznych stanowią własność Spółdzielni.

Szewczyk Grażyna podsumowała mówiąc, iż przy realizacji „Lazurowych Ogrodów” uzyskano nadwyżkę przychodów z tytułu rozliczenia wartości rynkowej prawa wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 7 445 992,13 zł i wartość dodana do majątku spółdzielni czyli wartość wybudowanych lokali spółdzielczych w kwocie 1 909 255,65 zł. Łączny wynik finansowy inwestycji to kwota 9 355 247,78 zł.

Na kolejnym posiedzeniu łączonych Komisji Technicznej i Rewizyjnej, które odbyło się w dniu 12.09.2020 zajęto się omówieniem sprawozdania z działalności Zarządu za I półrocze 2019 roku.

Prezes Zarządu poinformował, iż sprawozdanie sporządzono wg układu jaki do tej pory obowiązywał: część opisowa oraz część tabelaryczna. Wszystkie zadania, które zostały postawione przed Zarządem na I półrocze 2019 roku zostały zrealizowane rzeczowo z powodzeniem. Jeśli chodzi o fundusz remontowy to zaplanowane zadania zostały wykonane. Plan eksploatacji został zrealizowany w wysokości 53% bez przekroczeń, które miałyby istotne znaczenie. Eksploatacja realizowana jest na pewnym niedoborze. Gdyby nie odpis z inwestycji wówczas Spółdzielnia nie dałaby sobie rady ze stawką z eksploatacji.

Prezes Zarządu dodał, iż nadal jest problem z Zarządem Zieleni. Wg ostatniej notatki otrzymanej z Zarządu Zieleni domagają się, aby Spółdzielnia w pasie drogowym od strony ulicy Szeligowskiej zlikwidowała co czwarte miejsce postojowe celem nasadzenia tam drzew. Spółdzielnia się od tego odwołuje. Jest realizowany program „1000 drzew dla Warszawy” i prześcigają się w pomysłach co do miejsc nasadzenia drzew.

Na posiedzeniu w dniu 14.11.2019 dokonano kontroli przetargu na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogą na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.

Jankowski Marek Kierownik Działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami w skrócie odniósł się do opracowania podając najważniejsze fakty:

- 23 maja 2019 roku uzyskanie przez Spółdzielnię pozwolenie na budowę,
- rozpisanie przetargu w oparciu o dokumentację projektową – 12-13 sierpnia 2019 roku wysłanie zaproszenia do wzięcia udziału w przetargu; warunkiem uczestnictwa w przetargu było odesłanie informacji o chęci udziału – Spółdzielnia otrzymała 6 potwierdzeń,
- 21-27 sierpnia 2019 roku wysłanie materiałów przetargowych do 6-ciu firm,
- 16 września 2019 roku wpłynięcie ofert do Spółdzielni,
- 23 września 2019 roku ocena ofert po wcześniejszym ich uszczegółowieniu – odrzucenie 2 ofert i pozostawienie do dalszych negocjacji ofert firmy IDS-BUD S.A. oraz BUDOMEX Sp. z o.o.,
- 26 września 2019 roku rozmowy negocjacyjne – wybór firmy BUDOMEX Sp. z o.o. na Generalnego Wykonawcę,
- 30 września 2019 roku podpisanie umowy z firmą BUDOMEX Sp. z o.o.

Kontrola przebiegła bez zastrzeżeń i została zaakceptowana w głosowaniu przez członków Komisji Rewizyjnej jednogłośnie.

W dniu 12.12.2019 roku na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej dokonano kontroli przetargów przeprowadzonych w II półroczu 2019 roku.

Krawczak Robert powiedział, iż w II półroczu 2019 roku odbyły się dwa przetargi:

- pierwszy przetarg dotyczył wymiany poziomów kanalizacyjnych w budynkach Lazurowa 4 i Rozłogi 4.
- drugi przetarg został przeprowadzony na wymianę dźwigu w budynku Lazurowa 2.

Przyjęto kontrolę przetargów przeprowadzonych w II półroczu 2019 r. bez uwag. Wniosek przyjęto jednogłośnie.

W dniu 06.02.2020 odbyło się kolejne posiedzenie łączonych Komisji Technicznej i Rewizyjnej.

Na posiedzeniu Prezes Zarządu poinformował, iż plan na 2020 rok ze wskazaniem rozliczenia 2019 roku wykonano w układzie tabelarycznym akceptowanym przez organy kontrolne i zgodny z ustawą. Plan za 2019 rok został wykonany w 101,09%. Przekroczenie nastąpiło w trzech pozycjach: konserwacja i naprawa urządzeń biurowych i monitoringu, konserwacja zieleni + nasadzenia oraz usuwanie skutków dewastacji. Plan na 2020 rok skonstruowano na podstawie założeń, które zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie w 2019 roku.

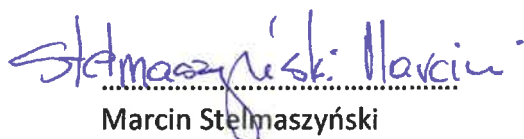
Prezes Zarządu przypomniał, iż od lat wiadomo, że jest duży niedobór na eksploatacji, lokale usługowe nie pokrywają eksploatacji. Do tej pory Spółdzielnia wspomagała się dwiema dużymi inwestycjami natomiast aktualna inwestycja z racji na rozmiar nie jest w stanie udźwignąć ciężaru eksploatacji.

Przewodniczący Komisji Technicznej poddał pod głosowanie wniosek: rekomendacja Radzie Nadzorczej przyjęcia planu rzeczowo-finansowego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2020 rok. Wniosek przyjęto jednogłośnie.



.....
Michał Kapusta

V -ce Przewodniczący Komisji Rewizyjnej



.....
Marcin Stelmaczyński

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej