

**SPRAWOZDANIE**  
**z prac Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie**  
**za okres od 08.05.2019 roku do 31.05.2020 roku**

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania członkami Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, reprezentującymi poszczególne budynki będące w zasobach Spółdzielni, są niżej wymienione osoby:

1. Marcin STELMASZYŃSKI	/Lazurowa 2/
2. Urszula Józefa SZULC	/Lazurowa 4/
3. Konrad ROJEK	/Lazurowa 6/
4. Marek OWSIANKO	/Rozłogi 2/
5. Jan Piotr RUNOWSKI	/Rozłogi 3/
6. Angela KURKOWSKA-BIELECKA	/Rozłogi 5/
7. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA	/Rozłogi 6/
8. Michał KAPUSTA	/Rozłogi 7/
9. Ryszard Bogusław JASINOWICZ	/Rozłogi 9/
10. Marek SNOPIŃSKI	/Siemiatycka 1/
11. Krzysztof PŁOCHOCKI	/Sternicza 129/
12. Aleksander Lech MIKLASZEWSKI	/Sternicza 131/
13. Ryszard JANIKOWSKI	/Sternicza 96/
14. Tomasz BINEK	/Szeligowska 10/
15. Paweł Piotr FRYSZTAK	/Szeligowska 6/
16. Tomasz WOJNAROWSKI	/Szeligowska 6A/
17. Tomasz CZAJKOWSKI	/Szeligowska 8/

Na dzień składania sprawozdania Rada Nadzorcza liczy 17 członków. Prezydium Rady tworzą:

➤ Ryszard JASINOWICZ	- Przewodniczący
➤ Tomasz BINEK	- Wiceprzewodniczący
➤ Angela KURKOWSKA-BIELECKA	- Sekretarz

Na dzień składania niniejszego sprawozdania Komisja Techniczna pracowała w składzie:

1. Ryszard JASINOWICZ - Przewodniczący
2. Marek SNOPIŃSKI - Wiceprzewodniczący
3. Tomasz BINEK
4. Ryszard JANIKOWSKI
5. Michał KAPUSTA
6. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA
7. Angela KURKOWSKA-BIELECKA
8. Marek OWSIANKO
9. Jan Piotr RUNOWSKI
10. Urszula Józefa SZULC
11. Tomasz Czajkowski
12. Paweł Fryszak
13. Tomasz Wojnarowski

Na dzień składania sprawozdania w skład Komisji Rewizyjnej wchodzi:

1. Marcin STELMASZYŃSKI - Przewodniczący
2. Michał KAPUSTA - Wiceprzewodniczący
3. Marek OWSIANKO
4. Krzysztof PŁOCHOCKI
5. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA
6. Aleksander Lech MIKLASZEWSKI
7. Ryszard JANIKOWSKI
8. Konrad ROJEK

Na dzień składania sprawozdania Komisję Przetargową tworzą:

1. Przewodniczący - Prezes/Członek Zarządu
2. Sekretarz- Pracownik Spółdzielni
3. Marek OWSIANKO
4. Jan Piotr RUNOWSKI
5. Michał KAPUSTA
6. Ryszard Bogusław JASINOWICZ
7. Marek SNOPIŃSKI
8. Ryszard JANIKOWSKI

Na dzień składania sprawozdania Komisja Statutowa pracowała w składzie:

1. Ryszard JANIKOWSKI – Przewodniczący
2. Jerzy CZYŻEWSKI – Wiceprzewodniczący/Sekretarz
3. Jan Piotr RUNOWSKI

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń w dniach: 27.06.2019 r., 29.08.2019 r., 19.09.2019 r., 10.10.2019 r., 21.11.2019 r., 19.12.2019 r., 16.01.2020 r., 27.02.2020 r., 30.04.2020 r., 14.05.2020 r. i 25.05.2020 r.

Oceniając frekwencję członków Rady Nadzorczej na poszczególnych jej posiedzeniach, należy zaznaczyć, iż była ona bardzo zadawalająca i wyniosła średnio 86,1%.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz pełne teksty podjętych uchwał znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem: [www.smlazurowa.pl](http://www.smlazurowa.pl).

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 4 posiedzenia w dniach: 17.06.2019 r., 12.09.2019 r., 07.11.2019 r. i 06.02.2020 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła 6 posiedzeń w dniach: 18.04.2019 r., 17.06.2019 r., 12.09.2019 r., 14.11.2019 r., 12.12.2019 r. i 06.02.2020 r.

Sprawozdania z prac Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym członkowie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej uczestniczyli również w odbiorach technicznych wykonanych remontów budynków i modernizacji instalacji. Ponadto brali udział w pracach Komisji Przetargowej oraz pracach

komisji dot. zakupu działki zlokalizowanej przy ul Okrętowej. Szczegółowe dane dotyczące wymienionych gremiów znajdują się w protokołach poszczególnych komisji.

W okresie sprawozdawczym podczas 11 posiedzeń Rady Nadzorczej rozpatrywane były zagadnienia z zakresu spraw organizacyjnych związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, organizacji pracy, zmian regulaminów, gospodarki zasobami Spółdzielni oraz spraw inwestycyjnych. Na posiedzeniach podjęte zostały łącznie 44 uchwały /żółtym tłem zostały wyróżnione uchwały o najwyższym stopniu ważności/, które dotyczyły:

#### 1. Spraw organizacyjnych:

1. Uchwała 19/2019 w sprawie przyjęcia Planu gospodarczo-finansowego na rok 2019 dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8 i 10 w Warszawie.
2. Uchwała 23/2019 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy menedżerskiej z Prezesem Zarządu Zbigniewem Gaca Richter dotyczące realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań”.
3. Uchwała 24/2019 w sprawie przyjęcia Instrukcji przetargowej dotyczącej wyboru generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.
4. Uchwała 25/2019 w sprawie przyjęcia Instrukcji przetargowej dotyczącej wyboru inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.
5. Uchwała 28/2019 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2019 roku.
6. Uchwała 29/2019 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji „Lazurowe Ogrody” oraz „Lazurowa Przystań”.
7. Uchwała 30/2019 w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2019 roku Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter.
8. Uchwała 31/2019 w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2019 roku Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.
9. Uchwała 33/2019 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca – Richter.
10. Uchwała 34/2019 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota.
11. Uchwała 1/2020 w sprawie przyjęcia Planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2020 rok.
12. Uchwała 6/2020 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie inwestycji „Lazurowe Ogrody” oraz „Lazurowa Przystań”.
13. Uchwała 7/2020 w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2019 i 2020 rok.
14. Uchwała 8/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności za 2019 rok.
15. Uchwała 9/2020 w sprawie przyjęcia wniosków po lustracyjnych z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2018 – 31.12.2018.



16. Uchwała 10/2020 w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2021 rok, włącznie z planem remontów.
17. Uchwała 11/2020 w sprawie przyznania nagrody za 2019 rok Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca-Richter.
18. Uchwała 12/2020 w sprawie przyznania nagrody za 2019 rok Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.
19. Uchwała 14/2020 w sprawie omówienia i zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego na dzień 19 czerwca 2020 roku.
20. Uchwała 15/2020 w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca-Richter w roku 2019.
21. Uchwała 16/2020 w sprawie oceny działalności Członka Zarządu p. Doroty Dolota w roku 2019.
22. Uchwała 17/2020 w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu zwoływanemu na dzień 19 czerwca 2020 roku podjęcia uchwały w sprawie zaciągnięcia kredytu obrotowego w wysokości do 1,5 mln zł, w związku z ryzykiem związanym ze skutkami ogłoszonego w Polsce stanu epidemii oraz upoważnienia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie do zaciągnięcia przedmiotowego kredytu.
23. Uchwała 18/2020 w sprawie rekomendowania wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na przeprowadzenie inwestycji „Lazurowe Centrum”.
24. Uchwała 19/2020 w sprawie rekomendowania wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na nabycie nieruchomości w celu zrealizowania inwestycji „Lazurowe Centrum”.
25. Uchwała 20/2020 w sprawie rekomendowania wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na obciążenie nieruchomości na rzecz Innogy Stoen Operator sp. z o. o.
26. Uchwała 21/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres 19.04.2019 – 12.03.2020 roku.
27. Uchwała 22/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres 19.04.2019 – 06.02.2020 roku.
28. Uchwała 23/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 08.05.2019 r. do 31.05.2020 r.
29. Uchwała 24/2020 w sprawie potrzeby zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie umożliwiającym przeprowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia z zachowaniem odpowiednich środków bezpieczeństwa sanitarnego.

## 2. Zmian regulaminów:

1. Uchwała 26/2019 w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
2. Uchwała 27/2019 w sprawie uchwalenia Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
3. Uchwała 36/2019 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
4. Uchwała 13/2020 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

### 3. Spraw gospodarki Spółdzielni:

1. Uchwała 18/2019 w sprawie ustalenia opłaty za wykonanie modernizacji systemu elektronicznego dostępu do zsyków i piwnic oraz wejść do klatek schodowych (domofonów).
2. Uchwała 35/2019 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A.
3. Uchwała 37/2019 w sprawie zawarcie umowy z eGmina, Infrastruktura, Energetyka Sp. z o.o., ul. Złota 54, 45-643 Opole, na modernizację węzłów cieplnych w budynkach Rozłogi 2 i Rozłogi 6.
4. Uchwała 2/2020 w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
5. Uchwała 3/2020 w sprawie zmian stawek eksploatacyjnych dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8 i 10 w Warszawie.
6. Uchwała 4/2020 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości położonej przy ul. Sterniczej 125A w dzielnicy Bemowo w Warszawie objętej użytkowaniem wieczystym.
7. Uchwała 5/2020 w sprawie wysokości opłat na działalność społeczną, kulturalną i oświatową dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8 i 10 w Warszawie.

### 4. Inwestycji „Lazurowe Ogrody”:

1. Uchwała 20/2019 w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych utrzymania lokali, miejsc postojowych i nieruchomości wspólnej w budynkach przy ulicy Szeligowskiej 6, 6A, 8, i 10 w Warszawie.
2. Uchwała 21/2019 w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania miejsc parkingowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Szeligowskiej 10 w Warszawie.
3. Uchwała 22/2019 w sprawie zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w inwestycji oznaczonej, jako „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10 w Warszawie.

### 5. Inwestycji „Lazurowa Przystań”:

1. Uchwała 32/2019 w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej, jako „Lazurowa Przystań”.

Członkowie Rady Nadzorczej przy podejmowaniu decyzji o głosowaniu nad uchwałami wykazywali się dużą troską o dobro mieszkańców i wspólny majątek Spółdzielni i w zdecydowanej większości opowiadali się z poczuciem dużej odpowiedzialności, za rozwiązaniami pozytywnie wpływającymi na rozwój Naszej Spółdzielni.

Poza podejmowaniem uchwał dotyczących statutowych zadań Rady Nadzorczej i Spółdzielni Mieszkaniowej, jako całości, podczas obrad Rady Nadzorczej poruszane były tematy, które były zgłaszane przez mieszkańców do Zarządu oraz Rady Nadzorczej w sprawach dotyczących m.in.:



- omówienia nowej inwestycji „Lazurowa Przystań”;
- omówienia planowanej inwestycji „Lazurowe Centrum”.

Szczegółowe opisy poszczególnych tematów oraz całość debaty nad danymi zagadnieniami znajdują się w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej i są dostępne na stronie Naszej Spółdzielni [www.smlazurowa.pl](http://www.smlazurowa.pl).

## Podsumowanie

Rada Nadzorcza informuje członków Naszej Spółdzielni, że finanse Spółdzielni, dzięki zrealizowanej inwestycji „Lazurowe Ogrody” oraz poprzez szereg podejmowanych działań organizacyjnych i gospodarczych, jak również rozpoczęcie kolejnego przedsięwzięcia inwestycyjnego, jakim jest „Lazurowa Przystań”, na dzień dzisiejszy mają się dobrze. Dowodzi to o właściwych kierunkach rozwoju Naszej Spółdzielni przyjętych na poprzednich Walnych Zgromadzeniach.

W okresie sprawozdawczym działania, o których mowa wyżej przyniosły Naszej Spółdzielni szereg wyróżnień, a dokonania uznane w środowisku z dziedziny budownictwa, zarządzania nieruchomościami i realizacji inwestycji.

Przedstawione wyżej przykłady jednoznacznie świadczą, iż wspieranie przez Radę Nadzorczą Zarządu Spółdzielni w przyjętych rozwiązaniach należy uznać za właściwe, a szczególnie w obecnej sytuacji epidemicznej w naszym kraju powinniśmy całą Naszą Społecznością ten stan rzeczy potwierdzić i wspierać organy Spółdzielni w utrzymywaniu dalszego rozwoju.

Działania podejmowane przez Zarząd Spółdzielni mają na celu przede wszystkim dbałość o dobro mieszkańców Naszej Spółdzielni oraz jej dalszy rozwój inwestycyjny. Rada Nadzorcza rekomenduje, zatem Walnemu Zgromadzeniu udzielenia za okres sprawozdawczy absolutorium Prezesowi Zarządu p. Zbigniewowi Gaca-Richter.

Przywołane wyżej uznanie środowiska oraz rozwój inwestycyjny Naszej Spółdzielni, jest dla Rady Nadzorczej zasadniczym argumentem wpływającym na pozytywną ocenę pracy Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca-Richter, przy wielkim osobistym zaangażowaniu w realizacji statutowych zadań Spółdzielni.

Sytuacja finansowa Naszej Spółdzielni oraz wszelkie działania prowadzone w tym zakresie przez Członka Zarządu p. Dorotę Dolotą zostały bardzo wysoko ocenione przez biegłego rewidenta sprawdzającego bilans oraz lustratora oceniającego pełną działalność Spółdzielni, co upoważnia Radę Nadzorczą do rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia za okres sprawozdawczy absolutorium Członkowi Zarządu p. Dorocie Dolotą.

Rada Nadzorcza zgodnie z Uchwałami podjętymi w dniu 14 i 25 maja 2020 r. rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie następujących uchwał w sprawie:

1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2019 rok;
2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok;
3. podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2019 rok;
4. udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2019 rok;
5. udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolotą za 2019 rok;
6. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 8 maja 2019 roku do 31 maja 2020 roku;
7. zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2021 rok (w tym planu remontów na 2021 rok);

8. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku;
9. zaciągnięcia kredytu obrotowego w wysokości do 1,5 mln zł w związku z ryzykiem związanym ze skutkami ogłoszonego w Polsce stanu epidemii oraz upoważnienia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie do zaciągnięcia przedmiotowego kredytu;
10. wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”;
11. wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości na cele inwestycji „Lazurowe Centrum”;
12. wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości na rzecz Innogy Stoen Operator sp. z o. o.

Sprawozdanie sporządził

  
Ryszard JASINOWICZ

### Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej

Ryszard JASINOWICZ

Przewodniczący

Tomasz BINEK

Wiceprzewodniczący

Angela KURKOWSKA-BIELECKA

Sekretarz

Warszawa, dn. 25.05.2020 r.

**SPRAWOZDANIE**  
**z prac Komisji Technicznej Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie**  
**za okres 19.04.2019 r. - 06.02.2020 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                         | /Szeligowska 10/ |
| 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/     |
| 11. Paweł Frysztak                      | /Szeligowska 6/  |
| 12. Tomasz Wojnarowski                  | /Szeligowska 6A/ |
| 13. Tomasz Czajkowski                   | /Szeligowska 8/  |

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 4 posiedzenia w dniach: 17.06.2019 r., 12.09.2019 r., 07.11.2019 r. i 06.02.2020 r.

Komisja Techniczna działała na podstawie Statutu Spółdzielni, „Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych” obowiązujących w Spółdzielni oraz Regulaminu Komisji Technicznej. Przy opracowywaniu niniejszego sprawozdania dokonano odniesienia do najważniejszych zagadnień poruszanych na poszczególnych posiedzeniach Komisji Technicznej. 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./ w okresie sprawozdawczym ustalenia te były nadal respektowane i odbyły się cztery posiedzenia połączonych komisji technicznej i rewizyjnej.

**Posiedzenie z 17.06.2019 r. – Protokół nr 4/2019.**

**1. Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za okres od 16.09.2018 r. do 25.12.2018 r.**

Prezes Zarządu poinformował, 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.

Przewodniczący Komisji Technicznej podziękował za wstęp i zwrócił się do członków obu komisji w kwestii pytań.

Inżynier Kontraktu wyjaśniał wszystkie kwestie merytoryczne raportu oraz odpowiadał na szczegółowe pytania członków komisji. Na zakończenie wystąpienia poinformował, że jest już przygotowywany jeden końcowy raport. Ponadto zaznaczył, iż oprócz działalności Inżyniera, która była opisywana na bieżąco, stworzono kwartalne raporty, które przedstawiały postępy prac zaakceptowane przez Inspektorów z poszczególnych branż oraz zestawiane w formie tabelarycznej kosztorysu. Ponadto zaznaczane były wszelkie ważne zdarzenia dla budowy – podwykonawcy, trudności napotkane na budowie, sposoby postępowania. Na koniec tworzono krzywą postępu pokazującą zaawansowanie bieżące robót.

## **2. 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.**

Prezes Zarządu poinformował, iż zgodnie z regulaminem realizacji przetargów do kompetencji Rady Nadzorczej należy akceptacja instrukcji przetargowej dotyczącej m.in. wyboru Generalnego Wykonawcy. W kryteriach oceny przewidziano, że cena to jest waga 60%, wiarygodność oferenta 30%, okres gwarancji i rękojmi 5%, kompletność, spójność i profesjonalizm przedstawienia oferty 5%. Przetarg będzie dwustopniowy. Po złożeniu ofert przez oferentów przy udziale wybranego wcześniej Inżyniera Kontraktu dokonana zostanie ocena i do ostatecznych negocjacji cenowych zaproszone będą minimum dwa podmioty.

Członkowie komisji dopytywali o szczegóły zapisów instrukcji przetargowej i uzyskiwali stosowne wyjaśnienia.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną i Rewizyjną Radzie Nadzorczej 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 z wprowadzeniem omówionych zmian.

*Wyniki głosowania:*

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| ➤ za wnioskiem       | 12 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi  | 0 głosów  |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów  |

## **3. 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. Rekomendacja Radzie Nadzorczej.**

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”.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną i Rewizyjną Radzie Nadzorczej 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.

*Wyniki głosowania:*

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| ➤ za wnioskiem       | 13 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi  | 0 głosów  |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów  |

#### **4. Omówienie ostatecznego kosztu końcowego budowy i ustalenie ostatecznych wkładów budowlanych lokalu mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego w inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Rekomendacja Radzie Nadzorczej.**

Szewczyk Grażyna wyjaśniła, 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 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalno-użytkowej w tym 3 lokale usługowe, 1 lokal mieszkalny i 35 miejsc postojowych zewnętrznych stanowią własność Spółdzielni.

Szewczyk Grażyna kontynuowała mówiąc, iż planowane nakłady na inwestycję i wstępne jednostkowe ceny dla poszczególnych budynków w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Uchwałą w sierpniu 2016 roku. Zatwierdzony koszt realizacji inwestycji wynosił 84 599 tys. zł natomiast wykonany 81 156 tys. zł. Dodała, iż koszty nie zostały przekroczone, w związku, z czym jednostkowy koszt budowy 1 m<sup>2</sup> lokalu pozostaje bez zmian i wynosić będzie: dla lokalu mieszkalnego budynku B1- Szeligowska 6A- 5 345 zł/m<sup>2</sup>, dla lokalu mieszkalnego budynku B2, B3-Szeligowska 6 i 8- 6 470 zł/m<sup>2</sup>, dla lokalu usługowego budynku B2,B3 – Szeligowska 6 i 8 - 6 800 zł/m<sup>2</sup>, dla lokalu mieszkalnego budynku B4-Szeligowska 10 – 5 665 zł/m<sup>2</sup>, dla lokalu usługowego budynku B4-Szeligowska 10 – 7 500zł/m<sup>2</sup>.

Szewczyk Grażyna powiedziała, iż jednostkowy koszt realizacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla Nowego Członka Spółdzielni zwiększony jest o 620,00 zł tytułem rozliczenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na Nieruchomości.

Dla Budynków B1, B2, B3 i B4 jednostkowy koszt realizacji jednego miejsca postojowego wynosi 22.000,00 zł brutto dla Członków Spółdzielni i 25.000,00zł brutto dla Nowych Członków Spółdzielni.

Dla Budynków B1, B2, B3 i B4 jednostkowy koszt realizacji jednego miejsca postojowego ze schowkiem lokatorskim wynosić będzie około 27.000,00 zł brutto dla Członków Spółdzielni i 28.000,00zł brutto dla Nowych Członków Spółdzielni.

Dla wszystkich nabywców posiadających lokal w nowej inwestycji, jednostkowy koszt budowy 1 miejsca postojowego zewnętrznego z prawem do wyłącznego korzystania 12 300 zł brutto.

Dla wszystkich budynków jednostkowy koszt realizacji komórki lokatorskiej z prawem do wyłącznego korzystania wynosi 3.500,00 zł brutto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej.

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.

Następnie członkowie obu komisji zadawali pytania i dopytywali o szczegóły inwestycji.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną i Rewizyjną Radzie Nadzorczej ostatecznego kosztu końcowego budowy i ustalenia ostatecznych wkładów budowlanych lokalu mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego w inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

*Wyniki głosowania:*

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| ➤ za wnioskiem       | 13 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi  | 0 głosów  |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów  |

## **Posiedzenie z 12.09.2019 r. – Protokół nr 5/2019.**

### **1. Omówienie Sprawozdania z działalności Zarządu za I półrocze 2019 r.**

Prezes Zarządu poinformował, iż sprawozdanie sporządzono wg układu, jaki dotychczas obowiązywał: część opisowa oraz część tabelaryczna. Wszystkie zdania, 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.

Kontynuując Prezes Zarządu powiedział, iż zgodnie z uchwałą ostatniego Walnego Zgromadzenia od początku przyszłego roku eksploatacja podstawowa będzie podniesiona o 10% a fundusz remontowy zostanie zachowany na dotychczasowym poziomie.

Dorota Dolota odniosła się do załącznika nr 1 sprawozdania – zdolność płatnicza Spółdzielni: zobowiązania Spółdzielnia opłaca na bieżąco, nie ma zaległości, jeśli chodzi o opłaty za media. Należności wobec Spółdzielni też nie są wyższe niż w roku ubiegłym. Kolejno został omówiony załącznik nr 2 sprawozdania – plan eksploatacji. Wykonanie na poziomie 53%.

Szewczyk Grażyna omówiła temat inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Finansowa jej realizacja wynosi 99,6%. Podpisywane są aktualnie akty notarialne.

Po wyjaśnieniach i pytaniach członków obu komisji pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowanie przez Komisję Techniczną i Rewizyjną Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania z działalności Zarządu za I półrocze 2019 r.

*Wyniki głosowania:*

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| ➤ za wnioskiem       | 13 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi  | 0 głosów  |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów  |

## **2. Kontrola przetargów na roboty remontowe, które odbyły się w I półroczu 2019 r.**

Prelegent ze strony Spółdzielni Pan Krawczak Robert poinformował, iż w I półroczu 2019 r. Spółdzielnia ogłosiła trzy przetargi. Pierwszym był przetarg nieograniczony z ogłoszeniem w prasie, internecie i w siedzibie Spółdzielni, dotyczący budowy przyłączy wodociągowych do budynków Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 9. Przebudowa związana jest z koniecznością wymiany instalacji p.poż. na instalację nawodnioną. Następny był przetarg ograniczony na regulację instalacji c.o. w budynkach Siemiatycka 1 i Rozłogi 6. Prace na budynku Siemiatycka 1 są odebrane natomiast na Rozłogi 6 został jeden lokal, gdzie właściciel znajduje się za granicą. Ostatni przetarg był ograniczony i dotyczył wymiany wodomierzy na całym osiedlu.

Koszt wymiany jednej instalacji p.poż. na budynkach Lazurowa 12 i Rozłogi 9 wynosi ok 220 tys. zł. Przyłącza do Rozłogi 9 – 90 tys. zł a do Lazurowej 12 – 120 tys. zł. Przyłącza do Lazurowej 4 – 140 tys. zł a do Lazurowej 6 – 100 tys. zł.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej podsumował, iż członkowie komisji przyjmują tę kontrolę bez uwag.

## **Posiedzenie z 07.11.2019 r. – Protokół nr 2/2019.**

### **1. Przedstawienie i omówienie sposobu modernizacji węzłów ciepłych oraz uzyskania oszczędności z tego tytułu na przykładzie budynku Rozłogi 6 i Rozłogi 2.**

Prezes firmy eGmina, Infrastruktura, Energetyka Sp. z o. o. zapoznał członków komisji z działalnością swojej firmy i omówił w szczególności projekt przeprowadzenia modernizacji węzłów ciepłych w wymienionych wyżej budynkach. Wskazał korzyści płynące z zastosowania zaproponowanych rozwiązań w postaci obniżenia kosztów zużycia energii, posiadanie pełnej kontroli nad cyrkulacją ciepłej wody oraz parametrami dostarczanej energii przez dostawców oraz kontrolę nad zamówioną od dostawców mocą.

Wykonawca modernizacji węzłów ciepłych udziela 15 letniej gwarancji na wykonaną modernizację pod warunkiem świadczenia usług konserwacji i przeglądów.

Po dyskusji i uzyskaniu wszystkich niezbędnych informacji przez członków komisji, przewodniczący KT wyraził aprobatę na temat przedstawionego wystąpienia



i stwierdził, iż ten punkt po pozytywnej dzisiejszej opinii członków komisji trafi pod obrady RN i tam zostanie podjęta decyzja dotycząca przyjęcia lub odrzucenia wniosku Zarządu w kwestii modernizacji węzłów cieplnych.

## **2. Omówienie kwestii oszczędności finansowych przy montażu paneli fotowoltaicznych na przykładzie budynku Rozłogi 6 i Rozłogi 2.**

Zagadnienie zostało omówione przez przedstawiciela firmy *Teraz Energia* z prezentacją kosztów instalacji oraz ewentualnych zysków w przyszłości generowanych po zamontowaniu urządzeń fotowoltaicznych. Mówca wprowadził członków komisji w tematykę oszczędności w zużyciu energii przy zastosowaniu różnych systemów fotowoltaicznych i zapoznał zebranych z kosztami instalacji oraz konserwacji zastosowanych rozwiązań. Po dyskusji i wyczerpaniu wszystkich pytań i wyjaśnieniu wątpliwości członkowie komisji przyjęli przedmiotową informację przedstawiciela firmy *Teraz Energia* i temat został pozostawiony bez rozstrzygnięcia, gdyż w przyszłości do przedstawiania swoich ofert i rozwiązań będą zapraszane inne firmy i po pełnej prezentacji zostaną podjęte konkretne rozwiązania przez RN.

## **3. Omówienie przebudowy sieci ciepłowniczej oraz sieci kanalizacyjnej w inwestycji „Lazurowa Przystań” dotyczącej służebności przesyłu na rzecz Veolia.**

Ten punkt porządku obrad został omówiony przez Kierownika Działu Techniczno-Eksploatacyjnego, który przedstawił członkom komisji konieczność wykonania nowego przyłącza sieci ciepłowniczej oraz sieci kanalizacyjnej dla zabezpieczenia realizacji inwestycji „Lazurowa Przystań”. Podjęcie decyzji pozytywnej w tym względzie jest niezbędne do zabezpieczenia właściwej realizacji inwestycji. Po wysłuchaniu członkowie komisji nie mieli żadnych uwag w powyższej kwestii, dlatego też przewodniczący komisji poddał pod głosowanie wnioski o rekomendowania RN przez KT konieczności przebudowy sieci ciepłowniczej oraz sieci kanalizacyjnej w inwestycji „Lazurowa Przystań” dotyczącej służebności przesyłu na rzecz Veolia.

*Wyniki głosowania:*

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

### **Posiedzenie z 06.02.2020 r. – Protokół nr 1/2020.**

#### **1. Omówienie projektu planu rzeczowo-finansowego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2020 rok. Rekomendacja Radzie Nadzorczej.**

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. Niestety odnotowuje się niedobory na eksploatacji i zgodnie z przyjętym założeniem na Walnym Zgromadzeniu plan konstruowano przy założeniu, iż od czerwca 2020 roku stawkę eksploatacyjną trzeba będzie podnieść o 15 gr. Realizowana aktualnie inwestycja „Lazurowa Przystań” nie jest w stanie pokryć pewnych zobowiązań, które powstają z tytułu eksploatacji zasobów Spółdzielni. Szewczyk Grażyna dodała, iż plan został stworzony na podstawie założeń ekonomicznych, które będą obowiązywały w 2020 roku, na podstawie założeń z Walnego Zgromadzenia a także na podstawie wykonania roku 2019. W planie na 2020 rok ogółem koszty wznoszą o 8% i będą wynosiły 3 384 250,00 zł. Łącznie do pokrycia przez członków Spółdzielni 2 445 119,50 zł. Wzrost jest spowodowany m.in. tym, iż w 2020 roku bardzo drastycznie zostało podniesione minimalne wynagrodzenie (w stosunku do ubiegłego roku prawie o 12%) oraz wzrosty ceny towarów i usług.

Szewczyk Grażyna kontynuowała mówiąc, iż zostały wprowadzone także Pracownicze Plany Kapitałowe. Spółdzielnia obowiązkiem tym objęta będzie od 1 lipca 2020 roku, ale są to zwiększone dla Spółdzielni koszty. Kolejny wzrost wynagrodzenia minimalnego pociąga za sobą wzrost wynagrodzeń – zarówno bezosobowy fundusz jak i płace dla Rady Nadzorczej. Zmieniła się dwukrotnie stawka odpisu na ZFŚS gdzie odnotowano wzrost kosztów.

Prezes Zarządu przypominał, 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.

Szewczyk Grażyna kontynuowała, iż zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych koszty eksploatacji łącznie z kosztami utrzymania lokali są podzielone na plany dla poszczególnych nieruchomości. Dodała także, że od 1 marca 2020 roku wzrasta koszt wywozu nieczystości – od gospodarstwa domowego kwota 65 zł. Spółdzielnia ma także tzw. działalność pozostałą – wynajem lokali użytkowych, prowadzenie działalności inwestycyjnej oraz prowadzenie działalności kulturalnej. Na działalności gospodarczej (najmie lokali użytkowych) Spółdzielnia będzie miała wynik dodatni 274 tys., który nie pokryje w pełni ujemnego wyniku na eksploatacji. Przychody z działalności społecznej będą wynosiły 80 500 zł. Na fundusz remontowy zostały przeznaczone w roku 2020 środki w wysokości 1 533 000 zł.

W tej części posiedzenia pytania i uwagi zgłaszali członkowie obu komisji, a odpowiedzi udzielali odpowiedzialni za poszczególne sfery działalności pracownicy Spółdzielni.

Kierownikowi Działu Techniczno-Exploatacyjnego Pan Dariusz Bogucki poinformował, iż plan rzeczowo-finansowy na 2020 rok opiera się na drobnych korektach w stosunku do planu przedstawianego na Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku. Kwota łączna końcowa zostaje bez zmian. Zmieniają się kwoty w poszczególnych pozycjach. Zmiany dotyczą „prac wynikających z dostosowania suchych pionów p.poż. do obowiązujących przepisów”. Zwiększono pozycję „prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków”. Już z początkiem 2020 roku okazało się konieczne wykonanie remontu cyrkulacji wody w budynku Lazurowa 4. Rzecz ta nie była planowana natomiast okazała się pilna. Zmiany nastąpiły też w przypadku pozycji „Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.” Planowane jest też odnowienie i naprawa miejsc dla niepełnosprawnych. W związku z częstymi awariami podniesiono kwotę na to przeznaczoną z 20 000 zł na 80 000 zł. Znacznemu wzrostowi uległa też pozycja dotycząca remontu balustrad balkonowych w trybie awaryjnym – z 10 000 zł na 150 000 zł. W tym zawiera się dokończenie

remontu balustrad balkonowych w budynku Rozłogi 4 za kwotę 125 000 zł i na awaryjne remonty balustrad pozostaje 25 000 zł.

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

*Wyniki głosowania:*

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| ➤ za wnioskiem       | 12 głosów |
| ➤ przeciw wnioskowi  | 0 głosów  |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów  |

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, 15.05.2020 r.

# 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 m<sup>2</sup> 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 Ogródów” 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 drogową 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 monitoring, konserwacja zieleni + nasadzenia oraz usuwanie skutków dewastacji. Plan na 2020 rok skonstruowano na podstawie założeń, które zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie w 2019 roku.

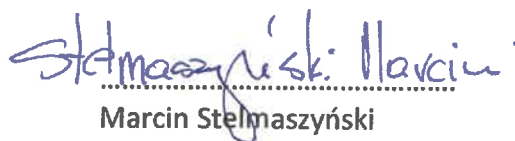
Prezes Zarządu przypomniał, iż od lat wiadomo, że jest duży niedobór na eksploatacji, lokale usługowe nie pokrywają eksploatacji. Do tej pory Spółdzielnia wspomagała się dwiema dużymi inwestycjami natomiast aktualna inwestycja z racji na rozmiar nie jest w stanie udźwignąć ciężaru eksploatacji.

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